Gemeente Rotterdam

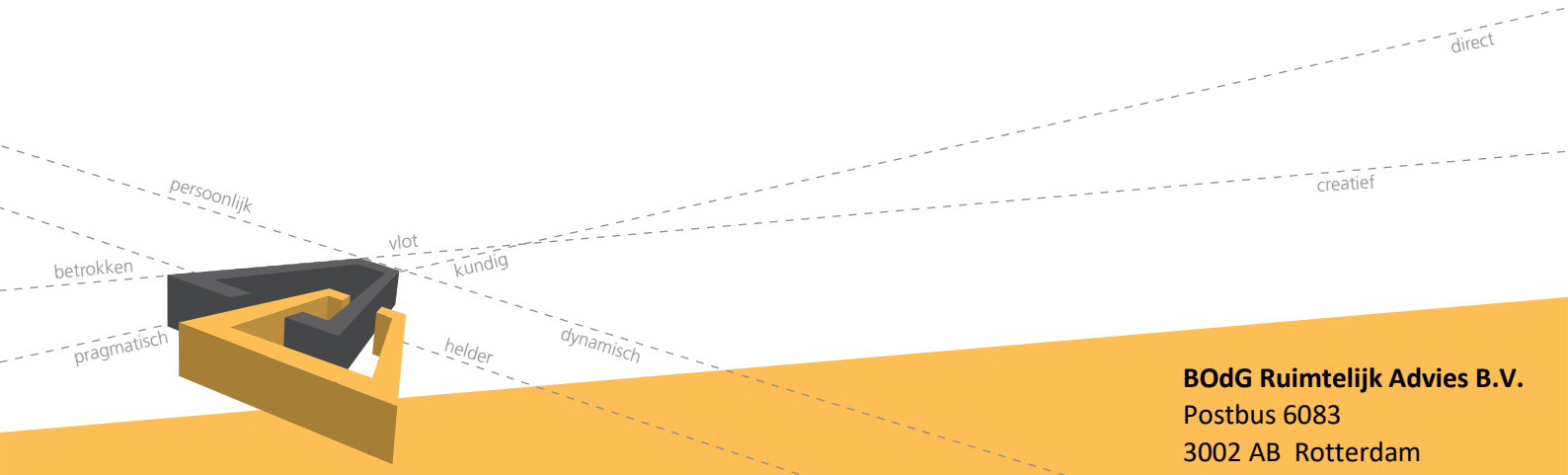
BESTEMMINGSPLAN AFRIKAANDERWIJK, 1E HERZIENING

9 september 2021

BOdG ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
AFRIKAANDERWIJK, 1E HERZIENING

Concept ontwerp	11 december 2020
ontwerp	17 februari 2021
vaststelling	9 september 2021



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11
1.1 Aanleiding 11
1.2 Ligging en begrenzing 11
1.3 Vigerend bestemmingsplan 12
1.4 Gekozen planopzet 13

2. BELEID 15

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 17
3.1 Omgeving en huidig gebruik 17
3.2 Projectbeschrijving 18

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19
4.1 Water 19
4.2 Milieuzonering 19
4.3 Geluid 20
4.4 Luchtkwaliteit 21
4.5 Externe veiligheid 21
4.6 Bodem 22
4.7 Archeologie 23
4.8 Ecologie 23
4.9 Duurzaamheid 24
4.10 Milieueffectrapportage 25

5. JURIDISCHE ASPECTEN 27
5.1 Inleiding 27
5.2 De opzet van de planregels 27

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 29

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

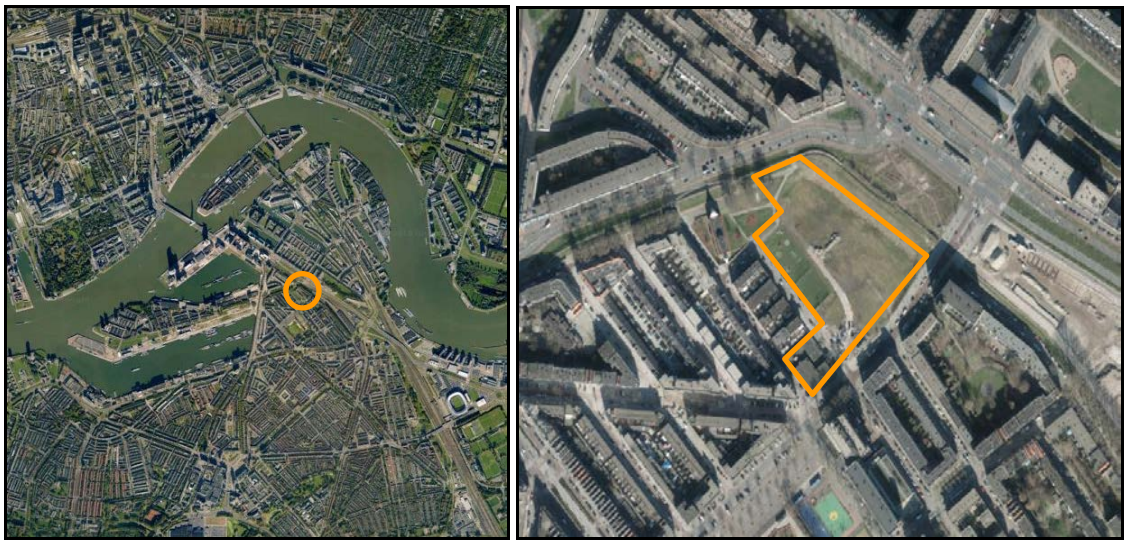
Op 16 augustus 2011 heeft de Rotterdamse gemeenteraad het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de gehele wijk, waartoe ook de gronden tussen de Brede Hilledijk, de Laan op Zuid, de Paul Krugerstraat en de Jacominastraat behoren. Hier wordt de ontwikkeling van het project 'Leeuwenkuil' voorbereid, een belangrijke schakel tussen de Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk. Naast woningen, een commerciële/maatschappelijke plint en parkeergarages is hier ook voorzien in de nieuwbouw van de openbare basisschool Nelson Mandela.

In het bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming Woongebied - 4. Deze bestemming maakt de ontwikkeling van een school mogelijk. Wat betreft hoogte en volume past het beoogde gebouw binnen de bouwregels en ook functioneel is het gebruik als school toegestaan. Aan het gebruik is echter een aantal voorwaarden gekoppeld; zo mag het totale bruto oppervlak aan bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen niet groter zijn dan 1.658 m^2. Daaronder valt ook het gebruik van de gebouwen als school. Dit oppervlak is niet toereikend, mede omdat elders binnen de bestemming functies zijn voorzien die aanspraak maken op dit oppervlak.

Als oplossing is gekozen om middels een partiële herziening van het bestemmingsplan de betreffende gebruiksbepaling aan te passen. Deze herziening voorziet dan ook uitsluitend in een uitbreiding van het toegestane oppervlak aan maatschappelijke functies, specifiek ten behoeve van de nieuwe basisschool.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Omdat de beoogde wijziging zich alleen richt op de gebruiksbepalingen in de bestemming Woongebied - 4, betreft het plangebied van deze eerste herziening van het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" uitsluitend de locatie van de bestemming. Deze is gelegen *in de hoek van* de Jacominastraat, direct ten zuidoosten van de groenstrook langs de Brede Hilledijk. De school maakt deel uit van het te realiseren stadsblok tussen de Jacominastraat, de Leeuwenstein-straat en de Paul Krugerstraat. Deze ontwikkeling is reeds voorzien in het bestemmingsplan.

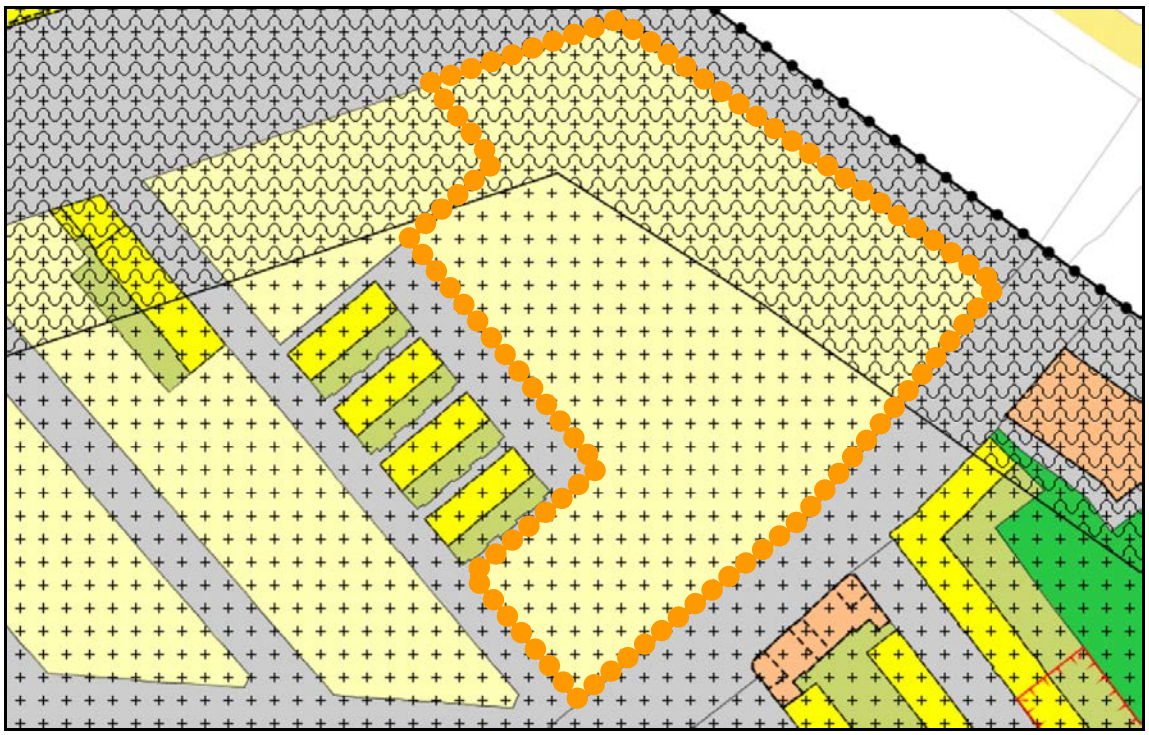


Afbeelding 1: ligging en (globale) begrenzing van deze 1e herziening.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is op 16 augustus 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk sinds 28 februari 2012. Dit bestemmingsplan blijft zondermeer van kracht, de herziening vormt alleen een aanvulling op de reeds geldende regels.

Het plangebied is geheel voorzien van de bestemming “Woongebied - 4”. Binnen deze bestemming zijn naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen en bedrijven t/m categorie 1, toegestaan. Tevens mogen de bij deze bestemmingen behorende inpandige bergingen / garageboxen worden gebouwd, waaronder aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn (al dan niet) gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk en voorzieningen als groen, water, tuin, erf, ontsluitingswegen en -paden.
De beoogde basisschool past binnen de bepalingen die gelden voor een maatschappelijke voorziening. Daaronder vallen immers voorzieningen op het gebied van onderwijs. De strijdigheid zit echter in de voorwaarde dat het bruto vloeroppervlak aan bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen tezamen niet meer dan 1.658 m^2 groot mag zijn. Omdat het bestemmingsplan zelf geen vrijstellingsbepalingen kent, is een herziening noodzakelijk om de school te kunnen realiseren.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” met daarop de plangrens van deze eerste herziening.

Het gehele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP moeten worden getoetst op de noodzaak van onderzoek door Archeologie Rotterdam (BOOR).
Verder geldt voor een klein deel de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” die bedoeld is ter bescherming van de waterkerende functie.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om het gewenste oppervlak aan maatschappelijke voorzieningen (een basisschool) te kunnen realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Deze worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt uitsluitend voorzien in een wijziging van het oppervlak van de reeds toegestane maatschappelijke functie. Daarmee wordt het mogelijk een deel van de nieuwe bebouwing binnen de bestemming 'Woongebied - 4' te kunnen gebruiken als school, zonder dat dit ten koste gaat van andere niet-woonfuncties binnen het project 'Leeuwenkuil'. De bestemming zelf, alsook de bestaande bouwvlakken en bouwhoogtes, blijft ongewijzigd. Deze herziening leidt dus niet tot een uitbreiding van de bouwmogelijkheden, maar slechts tot een meer flexibel gebruik van de reeds toegestane maatschappelijke functie. Omdat daarmee geen sprake is van het toevoegen van nieuwe/andere functies dan reeds toegestaan, kan in algemene zin gesteld worden dat het voornemen géén strijdigheid vertoont met de doelstelling zoals die eerder voor deze locatie met het toekennen van de bestemming 'Woongebied - 4' werd beoogd. Omdat de bestemming verder ongewijzigd blijft, is deze herziening in lijn met het beleid zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan.

Aanvullend daarop kan worden gesteld dat de vraag naar goede huisvesting van scholen groot is. Specifiek op Rotterdam-Zuid is de realisatie van nieuwe schoolgebouwen in lijn met de doelstellingen, zoals verwoord in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Omdat deze aanpassing plaatsvindt op gronden die in de provinciale Verordening zijn aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied' is in die zin voorts geen sprake van provinciale en Rijksbelangen. Tevens blijft de geldende hoofdbestemming, als ook de onderliggende dubbelbestemmingen onverminderd van kracht. Net als alle bestaande rechten ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Alleen het reeds toegestane functionele gebruik wordt verbreed, zodat het gebruik van het te realiseren schoolgebouw daadwerkelijk is toegestaan. Derhalve bestaat geen strijdigheid ten aanzien van het op het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau (provinciale Verordening Ruimte en de AMvB Ruimte).

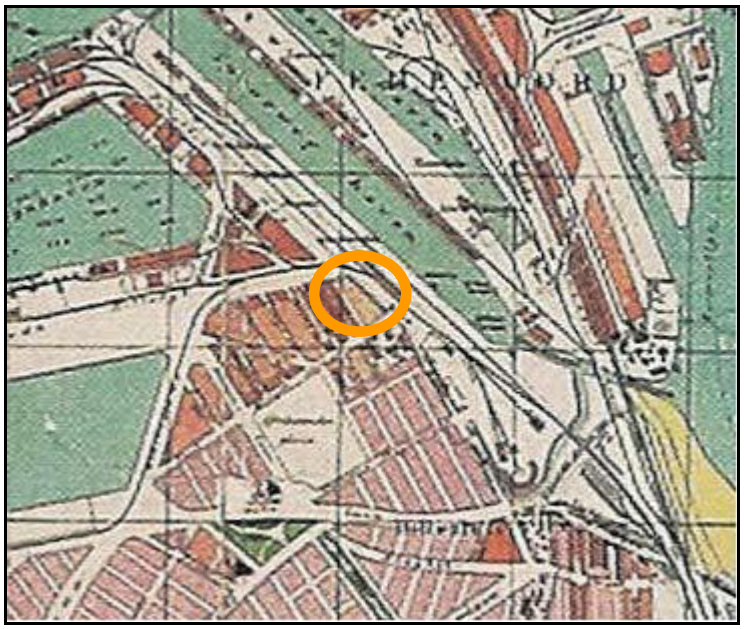
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 Omgeving en huidig gebruik

De Afrikaanderwijk maakt ruim een eeuw deel uit van de Rotterdamse stadsgeschiedenis. Tot 1869 lagen de opgehoogde buitendijkse gronden ten noorden van de (Brede) Hilledijk in de gemeente Charlois. De uitgestrekte Hillepolder ten zuiden van deze dijk behoorde tot 1894 toe aan deze gemeente. Dit polderlandschap was sinds de middeleeuwen gekoloniseerd en voornamelijk voor agrarische doeleinden in gebruik. Meteen na de annexatie in 1869 en 1894 begon de verstedelijking. Rotterdam had namelijk grote behoefte aan extra ruimte voor nieuwe havens, pakhuizen en woningen omdat de historische binnenstad vol raakte. In de periode 1887-1905 werden achtereenvolgens de Rijnhaven en de Maashaven gegraven. De bedrijvigheid in de havens trok veel nieuwe arbeiders aan. De nieuwkomers kwamen vooral van de Zuid-Hollandse eilanden en de provincies Zeeland en Brabant waar op dat moment een landbouwcrisis heerste.

De stadsuitbreiding had omstreeks de eeuwwisseling een gefragmenteerd en willekeurig karakter. Op Zuid lag het primaat bij de havenwerken. De woningbouw was een optelsom van stratenplannen en woningbouwprojecten, die zich tussen de goederenspoorlijnen voegden. De Woningwet van 1901 bracht hierin verandering. Op grond van deze wet moest Rotterdam een algemeen uitbreidingsplan voor de hele stad opstellen en in 1903 bracht ir. G.J. de Jongh zijn eerdere havenontwerpen en stratenplannen samen tot één geheel. Voor de Afrikaanderwijk resulteerde dat in een - aan de polderstructuur ontleend - rechtlijnig stratenpatroon met een uitgespaard rechthoekig plein tot aan de Putselaan, een nieuwe hoofdroute (zie uitsnede uitbreidingsplan 1903). Hoewel dit gedeelte van het uitbreidingsplan niet officieel werd vastgesteld, lag het wel jarenlang ten grondslag aan de verstedelijking van de Afrikaanderwijk.

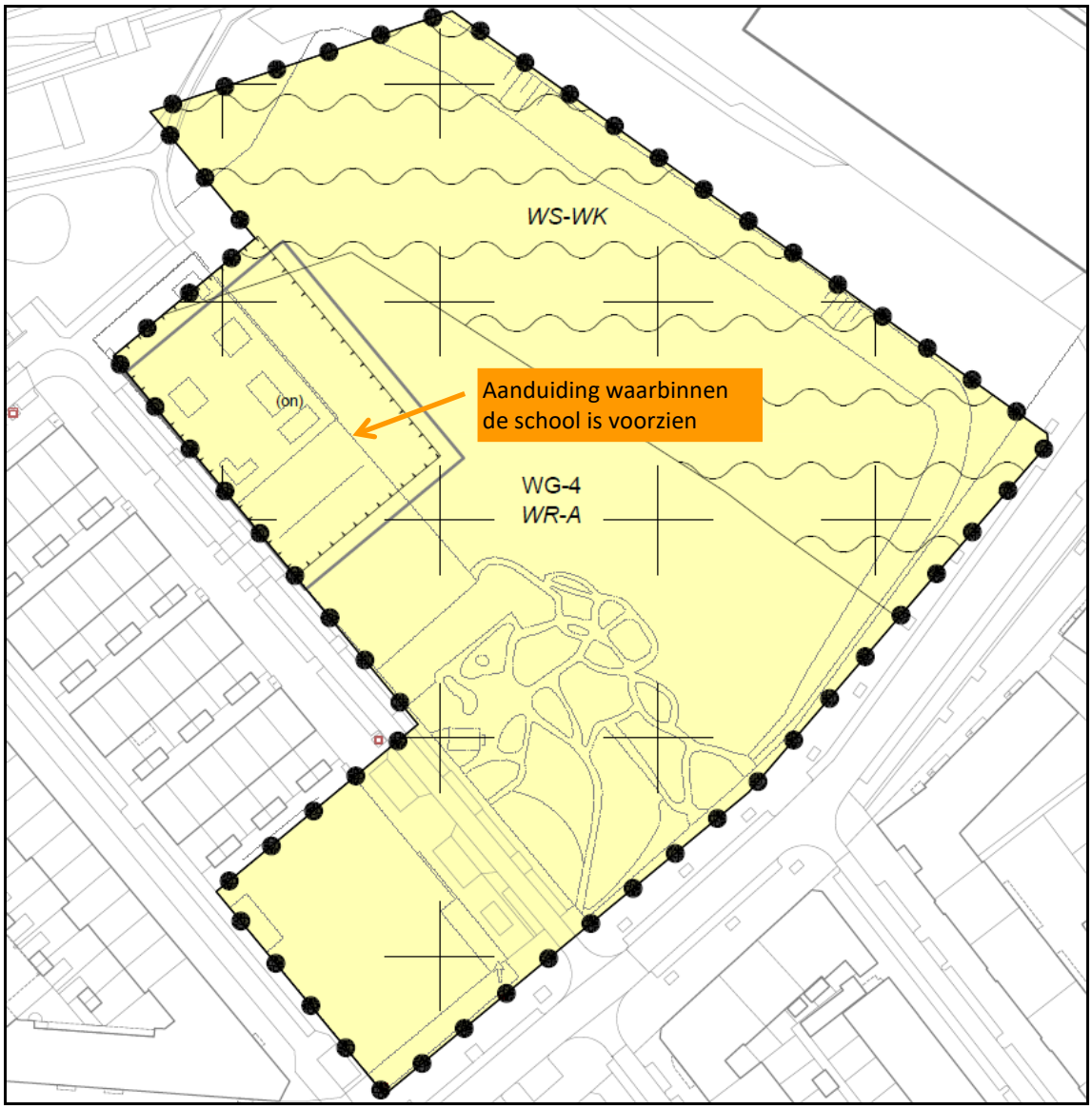


Afbeelding 3: Uitsnede Uitbreidingsplan 1903
(bron: Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk)

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven blijft het bestemmingsplan feitelijk ongewijzigd. Dat wil zeggen dat de bestemming 'Woongebied - 4' en alle bijbehorende dubbelbestemmingen en bouwvlakken van kracht blijven. Wel wordt in de planregels van 'Woongebied - 4' één wijziging aangebracht; zo wordt de bepaling dat bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen tezamen niet meer dan 1.658 m^2 b.v.o. mogen innemen, vervangen door een bepaling die het mogelijk maakt dat ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'onderwijs' een school kan worden gerealiseerd van 2.200 m^2 b.v.o.

De daadwerkelijke bouwaanvraag, alsook de beschrijving daarvan, maakt geen deel uit van deze herziening omdat deze nog nader wordt uitgewerkt. Deze herziening vervult, in samenhang met het geldende bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" slechts een toetsende rol. Daarbij geldt uiteraard wel dat altijd voldaan moet worden aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de binnen de ruimtelijke ordening van belang zijnde milieuaspecten (zie daarvoor hoofdstuk 4). Tevens dient te worden voldaan aan de parkeernormen, waaraan ieder nieuw voornemen in het kader van de bouwaanvraag wordt getoetst. Ook dat is reeds juridisch verankerd in de bestaande regelgeving.



Afbeelding 4: De verbeelding van deze herziening.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 Water

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Met deze herziening van het bestemmingsplan blijven de bouwmogelijkheden exact gelijk aan de bestaande mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. De herziening voorziet slechts in meer flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van deze bebouwing. De beoogde wijziging heeft dan ook geen invloed op het watersysteem zoals reeds beschreven in het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk".

4.2 Milieuzonering

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

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

Het gehele plangebied van deze herziening is bestemd als 'Woongebied - 4'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, maar ook voor bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Daaronder vallen ook onderwijsvoorzieningen. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" heeft uitsluitend tot doel meer flexibiliteit te bieden ten aanzien van het al toegestane gebruik als school. Omdat de maatschappelijke functie al is toegestaan is géén sprake van een nieuwe functie. De functie is in die zin reeds onderbouwd in het kader van de vaststelling van het voornoemde bestemmingsplan. Op grond van de Rotterdamse vertaling van de VNG-uitgave wordt een dergelijke functie bovendien als passend in een woonomgeving ervaren. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan de Jacominastraat zal niet wijzigen en gelijk aan de situatie indien een herziening niet aan de orde was geweest, zal bij de uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden met het voorkomen van hinder van de school op de bestaande en nog te realiseren woningen (en vice versa). Zodoende zal zowel voor de bestaande als de nog te realiseren woningen sprake zijn van een van een goed woon- en leefklimaat. Tevens kan gesteld worden dat de beoogde school een belangrijke bovenwijkse functie vervult. Op grond van jurisprudentie (uitspraak van ABRS 200603295/1) gaat dit bovenwijkse belang boven het individuele belang.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde functieverruiming.

4.3 Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt <u>geen</u> nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk, het voorziet slechts in een flexibelere opzet van het in gebruik te nemen oppervlak aan maatschappelijke functies. Daarbij is geen sprake van uitbreiding van de bouwmogelijkheden; de geldende bouwregels in het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" blijven onverminderd van kracht en daarmee ook alle bestaande bouwrechten. Toetsing aan de geluidnormen heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan en is in het kader van deze herziening dan ook niet noodzakelijk. Omdat de locatie is gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, zal ten behoeve van de omgevingsvergunning

activiteit bouwen wel een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarmee kan op bouwplanniveau bekeken worden of het treffen van bouwtechnische maatregelen noodzakelijk zijn om een akoestisch goed binnenklimaat te kunnen realiseren (zie ook onder §4.2).

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde functieverruiming.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De met deze herziening door te voeren wijziging leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat deze groter is dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De beoogde wijziging kan dan ook aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Omdat de school op gepaste afstand ligt van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10}- en NO_2-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2- en PM_{10}-concentraties (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunten lager zijn dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor andere rekenpunten in de directe nabijheid van het plangebied. Gesteld wordt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Uit het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” blijkt, dat alleen het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Rotterdam-Lombardijen v.v. Rotterdam Centrum) relevant is. De afstand van het plangebied tot aan het spoor is ten minste 480 meter; de functieaanduiding ‘onderwijs’ ligt op zo’n 600 meter afstand. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het transport van gevaarlijke stoffen is 12 meter uit het hart van het spoor; deze contour ligt dus op ruime afstand van het plangebied. Om die reden is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Woondoeleinden - 4’ op deze locatie aanvaardbaar geacht. Deze herziening voorziet niet in nieuw toe te voegen extra functies, maar slechts in een meer flexibel gebruik van oppervlak aan reeds toegestane functies.

Een calamiteit op het spoor kan wel effect hebben op de Afrikaanderwijk bij een toxisch scenario. Het is daarom bij de nieuwbouw van belang dat bij een calamiteit met een gifwolk, installaties voor mechanische ventilatie snel uitgeschakeld kunnen worden, zodat het gebouw van de buitenlucht kan worden afgesloten. Zulks kan evenwel niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft in haar eerdere reactie op het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” aangegeven dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is; het aanrijden van hulpdiensten is mogelijk van meerdere zijden. Er zijn voldoende opstelplaatsen; de bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen die eraan worden gesteld.

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functieverruiming.

4.6 Bodem

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

Deze eerste herziening is erop gericht slechts een wijziging ten aanzien van het gebruik door te voeren. De bestaande bestemming blijft voorts van kracht. Er is geen sprake van bouwactiviteiten, anders dan reeds voorzien en toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit recent uitgevoerd onderzoek[1], dat de gronden waaraan de functieaanduiding ‘onderwijs’ zijn toegekend, ten hoogste licht verontreinigd zijn met de onderzochte parameter. Geconcludeerd wordt, dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw en daarmee ook niet voor de vaststelling van deze herziening.

[1] Ingenieursbureau Rotterdam, Actualisatie bodemonderzoek De Leeuwenkuil, november 2018.

4.7 *Archeologie*

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

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

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

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de planregels vastgelegd. Deze dubbelbestemming blijft onverminderd van kracht, wat betekent dat bouwaanvragen ter toetsing voorgelegd dienen te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR).

4.8 *Ecologie*

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

Gebiedsbescherming

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

Hoewel realisatie van bebouwing op grond van het bestemmingsplan reeds mogelijk is en deze herziening zich alleen richt op verruiming van de gebruiksmogelijkheden, is toch een

ecologische quickscan[2] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied op ruime afstand (> 10 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 voortoets[3] blijkt, dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase het beoogde bouwplan niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omringende Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op 900 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.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten zijn te verwachten. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van onder andere vleermuizen en jaarrond beschermde vogels wordt uitgesloten. Tevens zijn er geen invasieve exoten waargenomen tijdens het veldbezoek. Het terrein is vrij van bebouwing en/of geschikte biotoop voor beschermde soorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De quickscan wijst uit dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de realisatie van het gebouw en de ingebruikname als school.

4.9 *Duurzaamheid*

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

[2] Ingenieursbureau Rotterdam, quickscan flora en fauna, Parkstad, Leeuwenkuil en Zwembad Blokken B1+B2, september 2018.
[3] I-Bureau Gemeente Rotterdam, Onderzoek stikstofdepositie OBS Nelson Mandela, december 2020.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

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

Deze herziening van het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" is erop gericht om meer flexibiliteit toe te kennen aan een bestaande functie in een nog te realiseren gebouw. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een toekomstbestendige wijk. De te realiseren bebouwing zal voldoen aan het geldende Bouwbesluit en de daarin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit leidt uiteindelijk tot energiezuinig gebouw en daarmee ook tot een lager energieverbruik en tot een afname van de CO_2-uitstoot ten opzichte van de oude schoolgebouwen.

4.10 Milieueffectrapportage

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

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

Rotterdam heeft op 16 augustus 2011 het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” vastgesteld. Met deze eerste herziening worden een wijziging aangebracht aan de bestemming ‘Woongebied - 4’. Voor de verbeelding betekent dit dat een specifieke functieaanduiding ‘onderwijs’ wordt toegevoegd. In de regels wordt bepaald dat binnen deze aanduiding de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van een school. Alle onderliggende bestemmingen blijven ongewijzigd. Na vaststelling van deze eerste herziening blijven die bestemmingen dan ook onverminderd van kracht, evenals alle overige regelingen uit het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk”. De regels van deze herziening zijn wat dat betreft summier en beperken zich hoofdzakelijk tot verwijzingen naar het moederplan.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

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

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.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" is benodigd om de gewenste ingebruikname van een school mogelijk te maken. Deze functieverruiming betreft zelf geen aangewezen bouwplan. De gemeente vervult verder alleen een toetsende rol. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

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

Van BOOR, de VRR en het Waterschap Hollandse Delta zijn formele reacties ontvangen. Door het BOOR zijn enkele tekstuele opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in de toelichting. De VRR heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de wijze waarop in hoofdstuk 4.5 van het bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect externe veiligheid. Zij worden voorts niet in hun belangen geschaad. Het waterschap geeft aan dat de ontwikkeling deels is gelegen binnen de kernzone en de beschermingszone van een primaire waterkering. Er zal dan ook een watervergunning moeten worden aangevraagd, waarin onder andere wordt beschreven en onderbouwd hoe de stabiliteit van de waterkering gegarandeerd wordt en dat eventuele faalmechanismen tijdens de bouw en de exploitatiefase niet in werking worden gebracht. Hierover vindt reeds afstemming plaatst tussen de gemeente en het waterschap en een watervergunning zal worden aangevraagd in het kader van de uitvoering.

Verder geeft het waterschap aan dat indien sprake is van een verhardingstoename van meer dan 500 m^2, 10 % van het totaal aan toegenomen verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Van een extra verharding is echter geen sprake, aangezien deze 1e herziening slechts toeziet op een functieverruiming en niet op een vergroting van het te bebouwen oppervlak/volume. Bebouwing is op grond van het bestemmingsplan zondermeer mogelijk.

Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

1. INLEIDENDE REGELS 35
Artikel A – Van toepassing verklaring 35
Artikel 1 – Begripsbepalingen 35

2. BESTEMMINGSREGELS..... 37
Artikel 2 – Woongebied - 4 37
Artikel 3 – Waarde - Archeologie 37
Artikel 4 – Waterstaat - Waterkering..... 37

3. ALGEMENE REGELS..... 39
Artikel 5 – Anti-dubbeltelregeling..... 39

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS..... 41
Artikel 6 – Overgangsrecht..... 41
Artikel B – Slotregel..... 42

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

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

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1029Afrkndrwijk-oh01, zoals vastgesteld op 16 augustus 2011.

Eerste herziening:

het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk, 1e herziening” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2171Afrkdrw1ehz-va01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer o_ NL.IMRO.0599.BP2171Afrkdrw1ehz-va01, deel uitmakend van deze eerste herziening.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 – Woongebied - 4

De regels van artikel 25 'Woongebied - 4' van het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” zijn van overeenkomstige toepassing op deze eerste herziening, waarbij het artikel wordt aangevuld met onderstaande vetgedrukte tekst:

25.2.3 Bebouwingsnormen

b. bedrijven, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen mogen tezamen niet meer dan 1.658 m^2 b.v.o. innemen**, met dien verstande dat aanvullend daarop binnen de specifieke aanduiding ‘onderwijs’ een maatschappelijke voorziening van niet meer dan 2.200 m^2 b.v.o. is toegestaan**;

Artikel 3 – Waarde - Archeologie

De regels van artikel 26 'Waarde - Archeologie' van het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” zijn van overeenkomstige toepassing op deze eerste herziening.

Artikel 4 – Waterstaat - Waterkering

De regels van artikel 27 'Waterstaat - Waterkering' van het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” zijn van overeenkomstige toepassing op deze eerste herziening.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregeling

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

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 – Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 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.

6.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 6.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

6.1.3 Het bepaalde in 6.1.1 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

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

6.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1, 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.

6.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 6.2.1, 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.

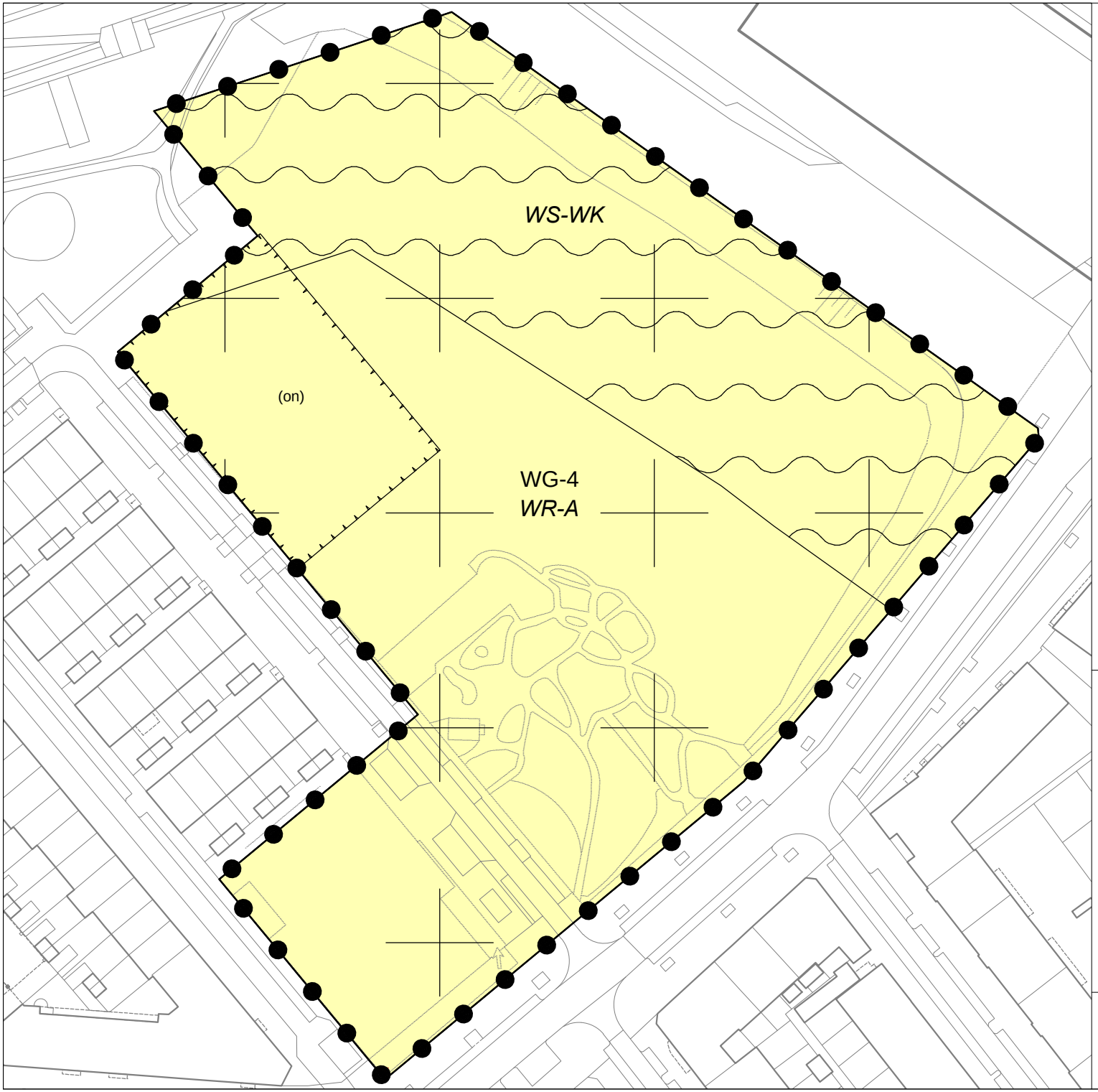
6.2.4 Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel B – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Afrikaanderwijk, 1e herziening

Enkelbestemmingen

WG-4 — Woongebied - 4

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(on) — onderwijs

project:
Afrikaanderwijk, 1e herziening
gemeente:
Rotterdam
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Gemeente Rotterdam
datum : 9 september 2021
schaal : 1 : 1.000
identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2171Afrkdrw1ehz-vg01
ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2171Afrkdrw1ehz-vg01

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