



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN DUKDALF-LOCATIE, FEIJENOORD

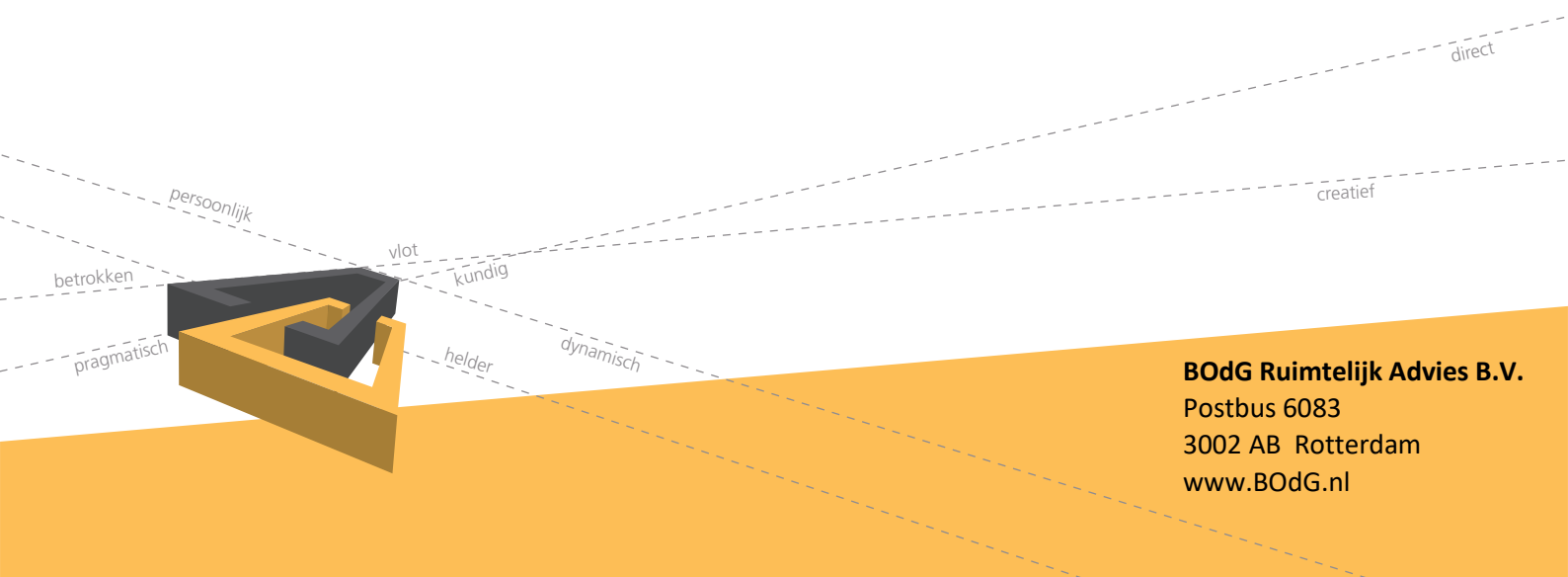
17 juni 2021



BESTEMMINGSPLAN

DUKDALF LOCATIE, FEIJENOORD

concept ontwerp	4 november 2020
ontwerp	22 december 2020
vaststelling	17 juni 2021



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	24
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Water	27
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Geluid.....	29
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Bodem.....	33
4.7 Archeologie	33
4.8 Flora en fauna	34
4.9 Trillingshinder	35
4.10 Duurzaamheid en energie	36
4.11 Besluit m.e.r.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

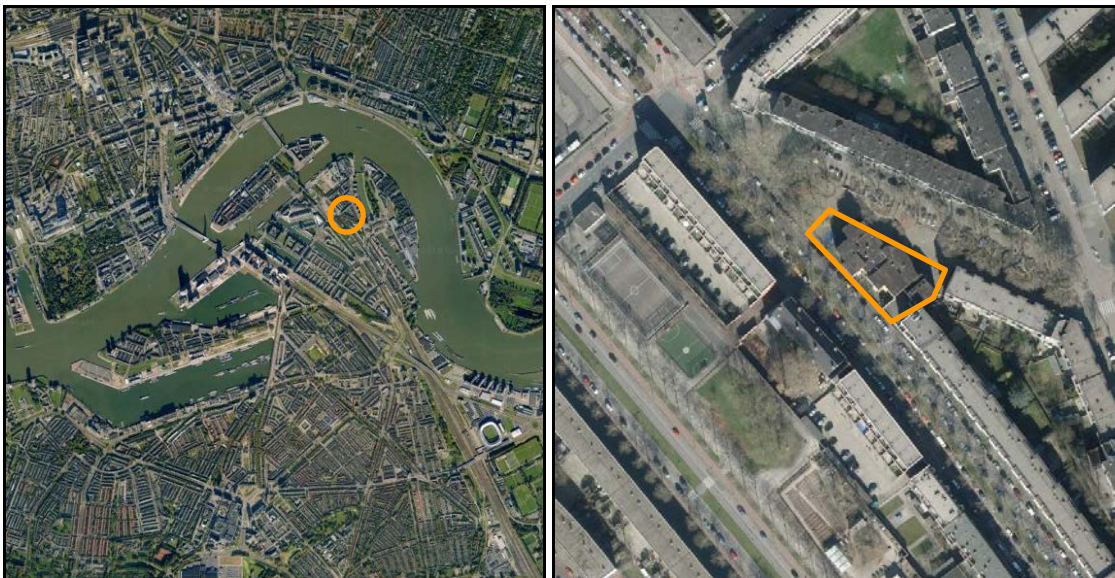
1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Persoonsstraat 1 te Rotterdam staat het schoolgebouw De Dukdalf. Het gebouw wordt al geruime tijd niet meer voor onderwijsactiviteiten gebruikt en deze functie is hier ook niet meer voorzien. Omdat het huidige pand weinig toevoegt aan de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit ondermaats is, is het wenselijk de locatie naar een woonfunctie te herontwikkelen. Daarmee kan de locatie bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de wijk Feijenoord.

Het geldende bestemmingsplan "Feijenoord" staat de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling niet toe (zie § 1.3). Dit bestemmingsplan voorziet daarom in een herziening van het geldende plan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Aan de zuidoever van de Nieuwe Maas bevindt zich de zogenaamde 'Kop van Feijenoord', als onderdeel van de wijk Feijenoord. Het plangebied bevindt zich op het snijvlak van de Oranjeboomstraat en de doodlopende Persoonsstraat. Het betreft overwegend het terrein van de voormalige basisschool "De Dukdalf". De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de uit te geven gronden voor de beoogde woningbouwontwikkeling.



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

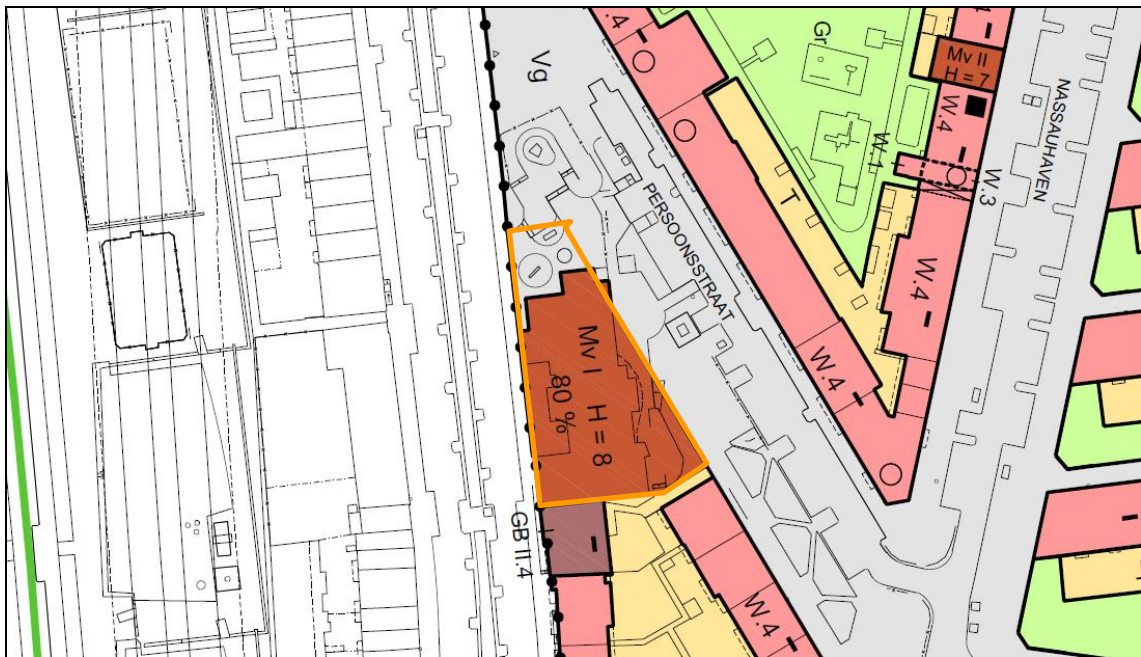
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan "Feijenoord" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam op 20 december 2010 gewijzigd vastgesteld. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 september 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden maar zijn wel enkele onderdelen vernietigd; dit is echter niet van toepassing op de gronden binnen het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is momenteel sprake van meerdere bestemmingen. Zo is het voormalige terrein van basisschool "De Dukdalf" voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen I', waardoor deze gronden bestemd zijn voor

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke en publieke dienstverlening. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van deze functies. Hierbij geldt, dat niet meer dan 80% van de gronden daadwerkelijk bebouwd mag worden. De bouwhoogte van gebouwen is gemaximeerd op 8 meter.

De overige gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en daarmee bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen en voor rijdende en stilstaande voertuigen. Ook groenvoorzieningen en waterpartijen worden als passend aangemerkt. De bouw mogelijkheden op deze gronden zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer zijn toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Feijenoord" (plangebied oranje omkaderd).

Geen van de nu geldende bestemmingen maakt de bouw van woningen mogelijk. Daarnaast is een deel van het beoogde gebouw voorzien op gronden waar geen gebouwen mogen worden opgericht. Ook de maximaal gestelde hoogtemaat wordt overschreden. Het bestemmingsplan "Feijenoord" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan en de gewenste buitenruimte te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

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

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke

pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Feijenoord is het de ambitie om een rustig stedelijk woonmilieu te ontwikkelen.

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 de beoogde ontwikkeling bij aan de doelstelling uit het NPRZ om het woonmilieu in Feijenoord 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 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 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 sociaaleconomische 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 realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt deel uit van het VIP-gebied "Woonmilieu Kop van Zuid". Speerpunt hierbij is de realisatie van rustig en centrum-stedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving, waardoor (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbetert, selectieve migratie wordt tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

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

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

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 Feijenoord" opgesteld. In de wijk is sprake van een eenzijdige woningvoorraad, grotendeels in eigendom van een woningcorporatie. Hierdoor is sprake van een eenzijdige bevolkingsopbouw, met weinig ruimte voor doorstroming binnen de wijk en instroom in de wijk. Ook de matige verbindingen tussen de verschillende buurten in de wijk en de matige verbindingen met omliggende wijken worden als een zwakte aangemerkt. De opgave is dan ook om meer differentiatie aan te brengen in het woningaanbod en om de verbindingen te verbeteren.

Ten aanzien van de Oranjeboomstraat is het in dit handelingsperspectief geschetste wensbeeld om te komen tot een levendige straat met ruimte voor ontmoeting. In het noordelijk deel van de straat zal sprake zijn van een mix aan functies, terwijl in het zuidelijk deel de woonfunctie centraal staat. In de straten rondom de Oranjeboomstraat is een rustig woonmilieu gewenst.

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.

Cultuurhistorische verkenning Feijenoord

Voor de Feijenoord is in juli 2010 een cultuurhistorische verkenning vastgesteld, waarin de kenmerkende cultuurhistorische waarden voor het gehele stadsdeel zijn beschreven. Deze verkenning vormt een belangrijke basis voor de Nota's van Uitgangspunten die worden gemaakt voor de nieuwbouw in dit deel van de stad. Zodoende kan een goede en complete afweging worden gemaakt over de incorporatie van de verkenning op blokniveau. Aanbevelingen die betrekking hebben op de omgeving van de Oranjeboomstraat betreffen het koesteren en versterken van het karakteristieke stratenpatroon met evenwijdige lange lijnen en haaks daarop staande dwarslijnen. Van groot belang daarbij is de rustige en samenhangende continuïteit in profiel, groen en gevelarchitectuur binnen het structuur- en ruimtebeeld van de lange lijnen. Elke ingreep/nieuwe invulling in de straatwand moet de specifieke stedenbouwkundige situering respecteren en de bestaande architectonische karakteristiek versterken. Van groot belang voor het structuur- en ruimtebeeld van de dwarslijnen zijn de flauwe knikken, de markante hoeken en de gelaagde afwisseling in de diepte. Ook dient aandacht te zijn voor de compositie van de koppen van het bouwblok, ze vormen de straatwand van de zijstraat en zijn meer dan de dichtgezette dwarsdoorsnede van een woningtype. Hier is vaak aanleiding voor een bijzonder woon of bedrijfsprogramma.

Visie en masterplan "Kop van Feijenoord"

Voor een deel van de wijk Feijenoord is in 2009 de visie 'Kop van Feijenoord' vastgesteld. Vaststelling van het gelijknamige masterplan volgde in oktober 2012. De visie en het masterplan verwoorden de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. De hoofdpoging is het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners te verbeteren, waardoor de wijk ook voor nieuwkomers aantrekkelijker wordt. Daarbij wordt onder andere ingezet op het aanpakken van de eenzijdige woningvoorraad en het kwalitatief opwaarderen van het woonmilieu met een optimale mix aan huur- en koopwoningen voor doelgroepen met een verschillende leefstijl en sociaal economische positie. Daarnaast is de insteek om de openbare ruimte optimaler te benutten door sterker in te zetten op kwaliteit en bruikbaarheid van parken, buurtgroen en de kwaliteiten van het aanwezige water. De wijk wordt daarmee beter verbonden met de binnenstad en de omringende wijken. De visie benoemt daartoe een samenhangend pakket aan maatregelen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om een binnenstedelijke transformatie van een maatschappelijke voorziening naar woningbouw mogelijk te maken. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, om in de wijk Feijenoord te komen tot een meer gevarieerde woningvoorraad in de wijk Feijenoord. Tevens kunnen bewoners van Feijenoord hierdoor een volgende stap in hun wooncarrière maken. Dit is ook één van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Feijenoord. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid. De uitwerking van het bouwplan vindt separaat plaats aan de wijziging van het bestemmingsplan. Toetsing aan welstandscriteria en cultuurhistorische waarden vindt in dat kader plaats.

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.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied géén woningen aanwezig, waarmee het bestemmingsplan dus volledig toeziet op de toevoeging van nieuwe woningen. Het gaat hierbij om maximaal 100 wooneenheden.

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 dat 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 100 woningen 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 aandacht besteed aan de bestaande situatie en het huidige gebruik.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Tot ver in de 18^e eeuw was het 'eiland Feijenoord' niets anders dan een zandplaat in de binnenbocht van de Maas. Tijdens de 17^e en 18^e eeuw werd Feijenoord stukje bij beetje bedijkt. Pas halverwege de 19^e eeuw werd door het Rotterdamse gemeentebestuur een uitbreidingsplan vastgesteld, waarmee Feijenoord vooral het karakter kreeg van een haven- en industriegebied met geïsoleerde woonbuurten.

In het begin van de 20^e eeuw werd een deel van het huidige Feijenoord gebouwd als arbeiderswijk voor de havenindustrie. De ruimtelijke structuur draagt daar nog steeds de kenmerken van in het stratenpatroon, met haar noord-zuid verbindingen. Nadat in 1974 de stadsvernieuwing in gang werd gezet, is de omgeving van het plangebied getransformeerd van een haven- en industriegebied met een ondergeschikte woonfunctie, naar een gemengd stedelijk gebied in de nabijheid van het Rotterdamse stadscentrum. Tijdens de stadsvernieuwing zijn veel woningen, voornamelijk gebouwd tussen 1910 en 1930, gerenoveerd en/of vervangen door nieuwbouw. Mede hierdoor is de stedenbouwkundige structuur verbrokkeld. De transformatie naar een gemengd stedelijk gebied gaat de komende jaren door met onder andere projecten rondom de Nassauhaven, Nassaukade, het Entrepotgebouw, de Willemsas, Piekstraat en kleine projecten binnen bestaand stedelijk weefsel.

De wijk is geïsoleerd gelegen tussen de Nieuwe Maas en de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht. Het vele water in en langs de wijk (de Nieuwe Maas, de Persoonshaven en de Nassauhaven) geeft Feijenoord een eigen karakter. De mengeling van oude woningen, nieuwbouw en bedrijven maakt de wijk tot een stedelijk gebied.



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

Het plangebied ligt tussen twee hoofdontwikkelingsgebieden in, te weten het Hefgebied en Rosestraat/Oranjeboomstraat aan de westzijde en Nassauhaven/Persoonsdam en Piekstraat/Nijverheidstraat als gebied aan de oostzijde. Door de diagonale oriëntatie van de

Persoonsstraat vormt deze ontwikkellocatie de verbindende schakel tussen de twee ontwikkelgebieden in de wijk Feijenoord. Ook is het een belangrijk oriëntatiepunt in de oost-westverbindingen voor langzaam verkeer tussen de wijk Feijenoord en de rest van de Kop van Zuid. In de wijk is dit een strategische en zichtbare locatie waar altijd een gebouw heeft gestaan met een maatschappelijke functie; eerst de Wilhelminakerk die in de jaren '70 van de vorige eeuw is gesloopt en waarna het huidige schoolgebouw is gerealiseerd. De wegenstructuur en de openbare ruimte zijn hierop ingericht.

Cultuurhistorie

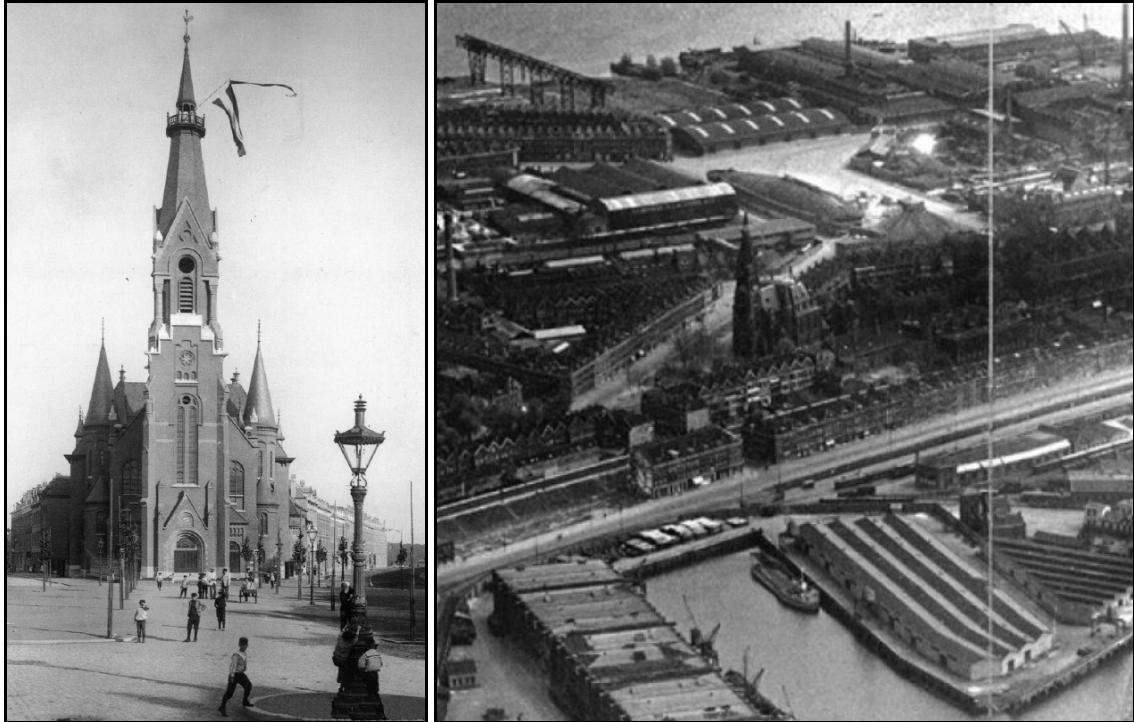
Het plangebied bevindt zich op de kruising van de Oranjeboomstraat met de Persoonsstraat. De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Oranjeboomstraat. Deze in 1884 aangelegde straat was opgevat als een brede boulevard met tramrails en brede trottoirs met bomen. De aaneengesloten straatwanden met woonhuizen en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften werden ter hoogte van de Persoonsstraat onderbroken door de Nederlands Hervormde Wilhelminakerk.



Afbeelding 4: De Oranjeboomstraat in de eerste helft van de vorige eeuw.

De Oranjeboomstraat is nog steeds herkenbaar als een 19^e -eeuwse belangrijke doorgaande laan op Zuid, hoewel de ten westen hiervan gelegen Rosestraat de echte doorgaande functie grotendeels heeft overgenomen. De kwaliteit van de 19^e -eeuwse gebieden ligt in de opbouw van de straten en bebouwing; belangrijkste ingrediënten zijn het gesloten bouwblok met strakke rooilijnen en bijzondere hoekoplossingen. Het straatbeeld van de 19^e -eeuwse wijken wordt in hoge mate bepaald door de klassieke verticale gevelopbouw per pand in plint, middendeel en bekroning in de vorm van een afwijkend vormgegeven bovenste laag. De ontsluiting van de woning ligt altijd aan de straat. De panden en ensembles hebben een

bepaalde architectonische variatie. Dit draagt bij aan de eenheid in het straatbeeld, zorgt voor de herkenbaarheid van de 19e -eeuwse wijken en is bepalend voor de identiteit en aantrekkelijkheid ervan. In het recente verleden is de nodige sloop/nieuwbouw toegepast, waarmee de herkenbaarheid en daarmee de identiteit en aantrekkelijkheid van de Oranjeboomstraat flink onder druk is komen te staan.



Afbeelding 5: Nederlands hervormde Wilhelminakerk op de hoek van de Oranjeboomstraat en de Persoonsstraat (architect B. Hooykaas jr., 1897-1898, gesloopt in 1973).

Huidige situatie

Binnen het plangebied is op dit moment sprake van bestaande bebouwing. Het betreft hier een schoolgebouw dat in de jaren '80 van de vorige eeuw is gebouwd en het pand vertegenwoordigt geen architectonische waarde. Het schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen en is plat afgedekt. Vanwege de hoge verdiepingvloeren bedraagt de totale bouwhoogte van het pand zo'n 8 meter. Daarmee is het pand circa 3 tot 5 meter lager dan de omliggende woonbebouwing. De buitenruimte is nagenoeg volledig verhard en ingericht als schoolplein.

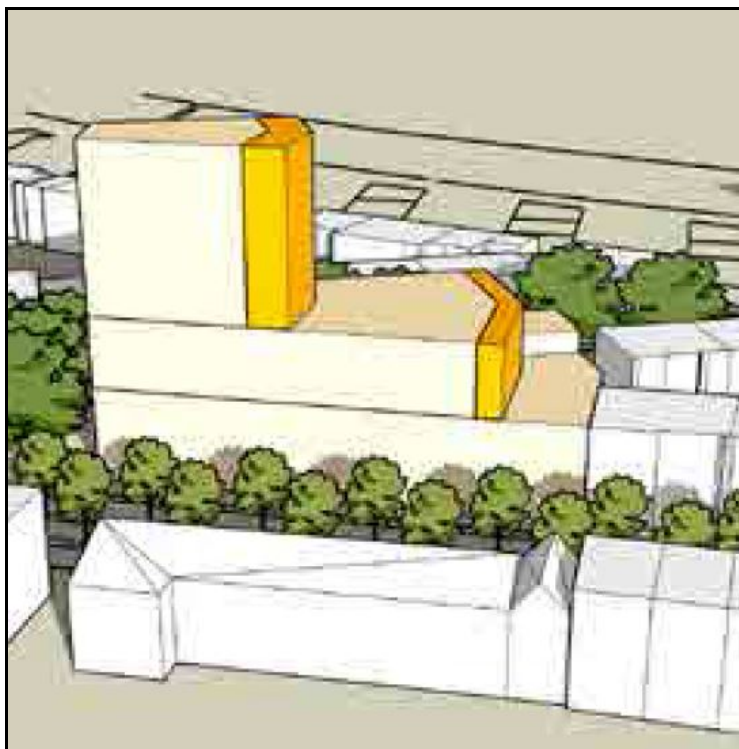


Afbeelding 6: Huidige inrichting van het plangebied; het schoolgebouw staat rechts op de foto.

3.2 **Projectbeschrijving**

Voor de ontwikkeling is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis dient voor dit bestemmingsplan. Onderstaand worden deze beknopt toegelicht, maar de nota zelf vormt tevens een bijlage van dit bestemmingsplan. Voor een meer uitgebreide beschrijving, wordt dan ook verwezen naar dat document.

Door de sloop van het schoolgebouw De Dukdalf ontstaat de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid om het woon- en leefklimaat voor huidige én nieuwe bewoners te verbeteren. Het beoogde bouwplan behelst namelijk een duurzaam appartementencomplex dat in eigendom komt bij de Rotterdamse woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Omdat in de wijk Feijenoord veelal meergezinswoningen zonder lift aanwezig zijn, draagt het bouwplan bij aan een betere woningdifferentiatie in de wijk. Daarnaast wordt door de beoogde nieuwbouw het bouwblok afgerond tot een gesloten bouwblok, in lijn met de bestaande bebouwing. Doordat het bouwplot een scherpe hoek betreft, heeft dit de potentie een bijzondere hoekoplossing te krijgen.



Afbeelding 7: Inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving.

Het definitieve bouwplan is nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt daarom enkel de kaders vast. Het wordt aan de markt overgelaten hoeveel woningen exact gerealiseerd gaan worden, maar het maximaal aantal woningen is in de planregels vastgelegd op 100. Qua vormgeving van het gebouw wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende bouwhoogtes, waardoor sprake is van een getrappt gebouw:

- aan de zijde van het plein is sprake van een maximale bouwhoogte van 46 meter (14 bouwlagen). Hierdoor kan een hoogteaccent gerealiseerd worden, als verwijzing naar de Wilhelminakerk die tot begin jaren 70 van de vorige eeuw op deze locatie heeft gestaan. Tevens markeert een dergelijk accent duidelijk de noord-zuid-as en levert het

project een bijdrage aan de herkenbaarheid van de doorloop vanaf het Entrepot over de Oranjeboomstraat, door de Persoonsstraat richting de Persoonsdam;

- het middenvolume vormt een overgang tussen het hoogteaccent en de laagbouw. De bouwhoogte is hier gemaximeerd op 28 meter, waardoor hier zo'n 5 tot 8 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden;
- de laagbouw sluit aan op de bestaande bebouwing langs de Oranjeboomstraat en de Persoonsstraat. Vandaar dat de bouwhoogte hier gemaximeerd is op respectievelijk 14 en 17 meter. Aan de zijde van de Oranjeboomstraat wordt, met in achtneming van de bestaande gevelopeningen, de nieuwbouw tegen de huidige bebouwing gebouwd. Aan de Persoonsstraat wordt een ruimte van 6 meter vrijgehouden van de bestaande gevels. Deze opening vormt de doorgang naar het binnenterrein en is de scheiding tussen oude en moderne architectuur.

De plint van het beoogde gebouw is een ideale locatie om de ruimte van het plein te betrekken bij de activiteiten en voorzieningen in de plint. Daarmee kan deze plint samen met het plein levendigheid brengen, een aanlooplek worden voor bewoners en bezoekers van de wijk. Het gebouw en het plein vormen een geheel. Vandaar dat op straatniveau (de plint) enkele afwijkende functies wordt toegestaan, zoals een lichte vorm van horeca en/of maatschappelijke voorzieningen. De combinatie van deze functies en woningbouw omarmt de gedachte van de inclusieve stad.

Parkeren

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

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Vanwege de buitendijkse ligging maakt het plangebied deel uit van het beheersgebied van Rijkswaterstaat. De binnendijkse gebieden alsook de aanwezige waterkeringen in de omgeving van het plangebied behoren 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 Calamiteiten zorg, 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.

Het plangebied ligt buitendijks, waardoor de Waterwet van toepassing is. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Deze toename is overigens zeer gering, omdat de gronden waar de beoogde bebouwing is voorzien in de huidige situatie al nagenoeg geheel verhard zijn.

De dichtstbijzijnde waterkering bevindt zich ongeveer ter hoogte van het kruispunt Laan op Zuid – Brede Hilledijk. Hemelsbreed ligt deze primaire waterkering op circa 667 meter afstand van het plangebied. De kern- en beschermingszone van deze waterkering reiken niet tot aan het plangebied. Dit betekent, dat op grond van de Keur geen restricties gelden.

De wijk Feijenoord maakt deel uit van rioleringsdistrict 28: 'zuiden' en meer specifiek van het onderbemalingsdistrict 'Feijenoordkade-562'. Deze onderbemaling loost het afvalwater op het binnendijkse hoofdbemalingsgebied. Met het eindgemaal 'Pretoriaan' wordt het afvalwater

via district 23 'Charlois' naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven verpompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, waardoor naast het afvalwater ook het relatief schone hemelwater via het riool naar deze afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. In de ruimere omgeving van het plangebied is nabij het Lodewijk Princoffsplein en aan de Jalonstraat een overstort aanwezig. Bij hevige regenval wordt ongezuiverd (verdund) afvalwater via de overstort op het oppervlaktewater van de Binnenhaven c.q. Nassauhaven geloosd. Het beoogde bouwplan wordt op dit rioleringsstelsel aangesloten.

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen 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.

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

Op circa 480 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijf Hunter Douglas. Dit is een bedrijf, dat aluminium schroot verwerkt tot bandmateriaal voor raam-, gevel en plafondbekledingsproducten. Het bedrijf is volgens de VNG-publicatie ingedeeld in categorie 2754 (klasse 5), waarvoor geldt dat de grootste afstand 500 meter (geluid) bedraagt. Omdat dit bedrijf onderdeel uitmaakt van het gezonde industrieterrein "Feijenoord / Schaardijk" wordt voor dit aspect verwezen naar § 4.3. Voor de aspecten geur, stof en gevaar gelden respectievelijk 200, 100 en 50 meter als te hanteren afstanden tot een rustige woonwijk. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast bevinden zich tussen het bedrijf en het plangebied reeds diverse woningen; deze woningen bepalen de milieuruimte van Hunter

Douglas. Ter plaatse van de beoogde woningen geldt dan ook een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt Hunter Douglas door de beoogde ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Voorts mogen op grond van de geldende bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied, ook enkele hinder veroorzakende functies aanwezig zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk(e voorzieningen)' en 'Gemengd I en II'. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel en bedrijven die in alle gevallen op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen worden op grond van de geldende bestemmingsplannen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies op grond van de geldende bestemmingen direct naast en/of onder woningen toegestaan. Voor de toekomstige woningen geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van deze activiteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Dit bestemmingsplan staat ook 400 m² aan commerciële functies toe, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, bedrijven, horeca (behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021) en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen op grond van de VNG-uitgave. Deze worden binnen de Rotterdamse systematiek als passend ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving.

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

4.3

Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van een gezoneerde weg en een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de Rosestraat. Vandaar dat een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeurswaarde van 48 dB ter hoogte van het plangebied wordt

¹ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek herontwikkeling terrein De Dukdalf Persoonsstraat 1 in Rotterdam, oktober 2020, projectnummer VL.2074.R01.

overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting als gevolg van deze weg bedraagt respectievelijk 50 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook aandacht geschonken aan de omliggende 30 km/h-wegen, te weten Persoonsstraat, Oranjeboomstraat, Nassauhaven en de Steven Hoogendijkstraat. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de gezamenlijke geluidsbelasting van deze wegen ten hoogste 51 dB bedraagt. Daarmee voldoet de geluidbelasting niet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wet geluidhinder. Deze overschrijding treedt echter alleen op ter plaatse de gevels aan de Oranjeboomstraat en dan alleen ter plaatse van de eerste zes bouwlagen. Dit betekent, dat voor het overgrote deel van de beoogde nieuwbouw wel wordt voldaan aan de richtwaarde, zodat gesteld wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in z'n geheel binnen de geluidszone behorende bij het gezoneerde industrieterrein "Feyenoord / Schaardijk". Uit het bestemmingsplan 'Kop van Feijenoord' blijkt, dat ter plaatse van de woningen aan de Oranjeboomstraat, direct ten westen van het plangebied, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit komt ook overeen met de resultaten van een akoestisch onderzoek dat destijds voor deze ontwikkeling is uitgevoerd. Gesteld wordt, dat ook ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom is het uitgevoerde akoestisch onderzoek verder geen aandacht besteed aan het aspect 'industrielawaai'.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport of binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbron niet aan de orde is.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' als voor 'industrielawaai' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden.

Omdat niet overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat door toepassing van een dunne deklaag (type A of B) op het wegvak van de Rosestraat tussen de rotonde met Vuurplaat en de kruising met Steven Hoogendijkstraat een reductie van zo'n 2 dB gehaald kan worden. Hierdoor zou de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet meer overschreden worden. Het is echter onduidelijk of deze bronmaatregel vanuit financieel oogpunt haalbaar is. Het treffen van andere geluidwerende maatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet doelmatig.

Mocht het aanbrengen van een dunne deklaag niet haalbaar zijn, dient voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. Aan deze voorwaarde kan bij alle woningen voldaan worden. Gesteld wordt, dat voldaan kan worden aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid, waardoor een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn 100 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het plangebied 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 omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het betreffen hier zowel transportroutes als stationaire risicobronnen. Hieronder wordt nader op deze bronnen ingegaan.

Transport gevaarlijke stoffen over rail

Op ongeveer 75 meter ten westen van het plangebied is de spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht gelegen. Deze spoorlijn bevindt zich in een tunnelbuis: de Willems-spoortunnel met een totale lengte van circa drie kilometer. Door de tunnel lopen vier sporen, elk in een aparte buis. Alleen bij station Blaak is sprake van twee buizen met in elke buis een middenperron. Dit station moet in het kader van het aspect 'externe veiligheid' gezien worden als een opening in de tunnel, waar de effecten van een eventueel ongeval zich manifesteren. In de tunnel is nooit meer dan één goederentrein aanwezig. Daarnaast mag een dergelijke trein zich nooit tegelijkertijd met een passagierstrein in dezelfde tunnelbuis bevinden.

Door het transport van gevaarlijke stoffen kunnen zich bij een ongeval calamiteiten voordoen met brandbare gassen en vloeistoffen en met toxische stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour wordt bepaald door de stofcategorie 'brandbare vloeistoffen'. Het effect van branden blijft echter beperkt tot de binnenkant van de tunnel, zodat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Ook ongevallen met toxische vloeistoffen of gassen leiden niet tot effecten. Na verdamping en ventilatie komen de giftige dampen vrij bij de openingen van de tunnel. Gelet op de afstand van deze uitstroompunten tot het plangebied – de dichtstbijzijnde tunnelmond is gelegen op 338 meter - is het onwaarschijnlijk dat via atmosferische verdunning slachtoffers vallen. Een explosie in de tunnel leidt tot een drukgolf die zich voortzet tot aan de openingen. Door de overdruk en de hitte kan daarnaast de tunnel beschadigd raken. Het is niet waarschijnlijk dat dit tot directe slachtoffers binnen het plangebied leidt. De kans dat zich overigens een explosie in de tunnel voordoet is zeer klein, vanwege de geringe hoeveelheid aanwezige zuurstof en het veiligheidsregime in de tunnel.

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter plaatse van de tunnelmond 7 meter en wordt gemeten vanuit het hart van het middelste doorgaande spoor. Deze risicocontour ligt daardoor niet buiten de spoorbanen en vormt geen belemmering. Dit geldt ook voor het plasbrandaandachtsgebied, aangezien deze 30 meter-contour niet tot aan het plangebied reikt. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde, als het beoogde bouwplan op meer dan 200 meter afstand van de transportroute ligt. Aangezien de afstand van het plangebied tot aan de tunnelmond circa 338 meter bedraagt, is een groepsrisicoberekening en/of een nadere verantwoording niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over water

Ten noorden en oosten van het plangebied stroomt de Nieuwe Maas, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In het Basisnet Water is deze transportroute gecategoriseerd als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (de zogenaamde zwarte vaarwegen). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt niet buiten de waterlijn. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze strekt zich uit tot op 25 meter vanaf de waterlijn. Aangezien de kleinste afstand tussen het plangebied en de Nieuwe Maas circa 500 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Het groepsrisico is in de huidige situatie kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Ook na ontwikkeling van het

bouwplan is dit het geval. Op grond van artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

Stationaire risicobronnen

Op ongeveer 310 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich Unilever Bestfoods Nederland. Hier wordt namelijk gebruik gemaakt van ammoniak. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 30 meter en is niet buiten de terreingrens gelegen. In de vergunning van deze risicobron wordt geconcludeerd, dat de grens van het invloedsgebied groepsrisico niet relevant is en dat daarom geen sprake is van een groepsrisico.

Op zo'n 315 meter ten oosten van het plangebied is het bedrijf Hunter Douglas gevestigd. Op het bedrijfsperceel is een opslagloods voor verpakte gevaarlijke stoffen aanwezig. Rondom deze loods is sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 20 meter en het invloedsgebied bedraagt 90 meter. Aangezien deze contouren niet tot aan het plangebied reiken, vormen deze geen belemmering. Een nadere groepsrisicoberekening en/of verantwoording is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema externe veiligheid niet tot belemmeringen leidt.

4.6

Bodem

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

Uit de 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. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Industrie', waardoor naar verwachting ten hoogste matige verontreinigingen in deze bodemlaag voorkomen.

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. De Wet bodembescherming hoeft de beoogde ontwikkeling niet in de weg te staan.

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 beneden 0 meter NAP. 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 "Feijenoord" aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie A' 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 dubbelbestemming vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Uit de provinciale atlas 'Natuurnetwerk Nederland' blijkt, dat het plantgebied op ruime afstand (meer dan zes kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt (Oude Maas). 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. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn op ruim 19 kilometer afstand gelegen. Daarnaast richt dit bestemmingsplan zich op een herstructurering

van het plangebied, waarbij de nieuwe woningen gebouwd worden volgens het geldende Bouwbesluit. Deze zullen beter geïsoleerd zijn dan het huidige schoolgebouw. Tevens worden de nieuwe woningen als gasloos uitgevoerd. Daardoor leiden de woningen niet tot een extra stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Dit blijkt tevens uit een uitgevoerde AERIUS-berekening². Ook de sloop-/aanlegfase leidt niet tot een extra bijdrage aan de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op ruim 500 meter afstand van het plangebied is gelegen. 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 (ruim 8,5 kilometer), 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 uitgevoerd ecologisch onderzoek³ blijkt, dat in het plangebied naast algemeen voorkomende dier- en plantensoorten mogelijk ook de strikt beschermde soortgroep 'vleermuizen' te verwachten zijn. Immers is de aanwezige bebouwing beoordeeld als 'geschikt' als verblijfplaats/nest voor vleermuizen. Daadwerkelijke verblijfplaatsen zijn echter niet aangetroffen. Wel zijn in de omgeving van het plangebied kortstondig foeragerende vleermuissoorten waargenomen. Geconcludeerd wordt, dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Negatieve effecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet nodig is. Deze wet vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.9

Trillingshinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het noodzakelijk zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast (hinder of verstoring) daarvan. Conform artikel 3.1.6 onder d van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) moet een motivering worden opgenomen omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan maakt trillingsgevoelige functies mogelijk, waaronder woningen. Het plangebied ligt op circa 70 meter van de ondergrondse spoorlijn tussen Rotterdam Blaak en Rotterdam Zuid. Railverkeer geldt als mogelijke trillingsbron. De SBR-richtlijn onderscheidt drie

² NOX Advies, Stikstofdepositie-onderzoek Dukdalf Persoonsstraat 1 te Rotterdam, december 2020, rapportnummer 20200712.

³ Ecoresult; Aanvullend onderzoek vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, maart 2019, rapportkenmerk ER20190307v01.

typen effecten door trillingen en daarbij corresponderende functies: schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen en storing aan apparatuur. De mate van trillinghinder is afhankelijk van de aard en de constructiewijze van het bouwwerk en de aard, de sterkte en de frequentie van de trillingen. Naast de specifieke gebouweigenschappen zijn de precieze opbouw en kenmerken van de bodem (soort (onder-)grond, lagenstructuur, grondwaterstand en dergelijke) sterk van invloed op de overdracht van de trillingen door de bodem.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te worden vastgesteld of wordt voldaan aan de beoordelingskaders. Indien uit onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtlijnen van de SBR moet worden vastgesteld of het realiseren van het bouwplan door toepassen van maatregelen technisch haalbaar is. Hiervoor zijn diverse maatregelen denkbaar, waaronder het over-dimensioneren van palen en het gebruik maken van draagassen haaks op het spoor in combinatie met het gebruik van stijve wanden, waardoor de trillingsgolf wordt onderbroken.

Conclusie

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te worden vastgesteld of maatregelen noodzakelijk zijn om de beoogde trillingsgevoelige functies mogelijk te maken, zodat (conform de SBR-richtlijn) sprake is van een acceptabel niveau van trillinghinder. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

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 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.

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde Programma Duurzaam, ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's *oppervlakte*, *veiligheid*, *toegankelijkheid*, *duurzaamheid*, *flexibiliteit* en *comfort*. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze

Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Zoals aangegeven is nog géén sprake van een concreet bouwplan. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het geldende Bouwbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit tot beter geïsoleerde en meer energiezuinige bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat sprake zal zijn van een verminderde CO₂-uitstoot en een verbetering van de energie-efficiënte. Voorts zijn door de gemeente uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond. Het is daarnaast ook aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en het toepassen van led-verlichting.

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

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.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 100 wooneenheden en 400 m² bvo aan commerciële ruimten. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

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

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 100 wooneenheden en 400 m² bvo aan commerciële ruimten. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen / bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie al bebouwing aanwezig is. Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van de woningen, met name met betrekking tot verkeer, heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het plangebied aanwezige functie. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op een 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 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 1

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

Artikel 3 – Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de woningen zijn voorzien. Daarbij geldt dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 100 woningen aanwezig mogen zijn. Op de begane grond zijn ook commerciële voorzieningen toegestaan, zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Deze functies zijn uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het totale bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m². 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. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent' is bovenop de aangegeven hoogte een architectonische afwerking met een hoogte van maximaal 4 meter toegestaan.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 1". Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 7 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 8 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 13 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" is via de volgende link te raadplegen:
http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html. De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 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.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt 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:

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

Van de Gasunie, het waterschap zijn formele reacties ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Zowel ProRail als de VRR hebben een inhoudelijke reactie gegeven. De VRR merkt op dat gezorgd dient te worden voor een toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Tevens vragen zij om adequate voorlichting voor de eindgebruikers, zodat zij weten hoe te handelen tijdens een calamiteit. Dit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen en meegenomen in het kader van de nadere uitwerking van het bouwplan en de exploitatie daarvan.

Van Prorail geeft aan het aspect trillingshinder nader te laten onderzoeken, aangezien het bouwplan op relatief korte afstand van het spoor gerealiseerd wordt. Naar aanleiding hiervan is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, alsook een passage in de milieuparagraaf.

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

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	53
Artikel 3 – Wonen	53
Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1	55
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	57
Artikel 5 – Antidubbeltelregel.....	57
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 7 – Geluidsgevoelige functies.....	57
Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	57
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 10 – Slotregel.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Dukdalf locatie, Feijenoord” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bedrijven

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

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwverordening

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

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

Daktuin en/of dakterras

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

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

Horeca

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Maatschappelijke voorzieningen

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

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

Pand

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

Peil

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

Plint

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, technische ruimten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. horeca tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- 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. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 100 bedragen;
- b. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent’ een architectonische afwerking tot 50 meter is toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Voorwaardelijke verplichting onderzoek trillingshinder

een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat conform SBR richtlijn B gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 Oppervlaktematen

Voor de voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder b tot en met e gelden de volgende regels;

- a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de plint;
- b. het bruto vloeroppervlak aan voorzieningen in totaal niet meer dan 400 m² mag bedragen;
- c. bij het bruto vloeroppervlak aan horeca wordt een ongebouwd (gevel)terras niet meegerekend.

3.4.4 Dakterras/daktuin

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

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

Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningvereiste

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

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

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – 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 6 – Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 7 – 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 8 – 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 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Het bepaalde in 9.2.1 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 10 – Slotregel

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

Bijlage bij de regels: Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bistro, eetcafé;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

Categorie 3 'zware horeca'

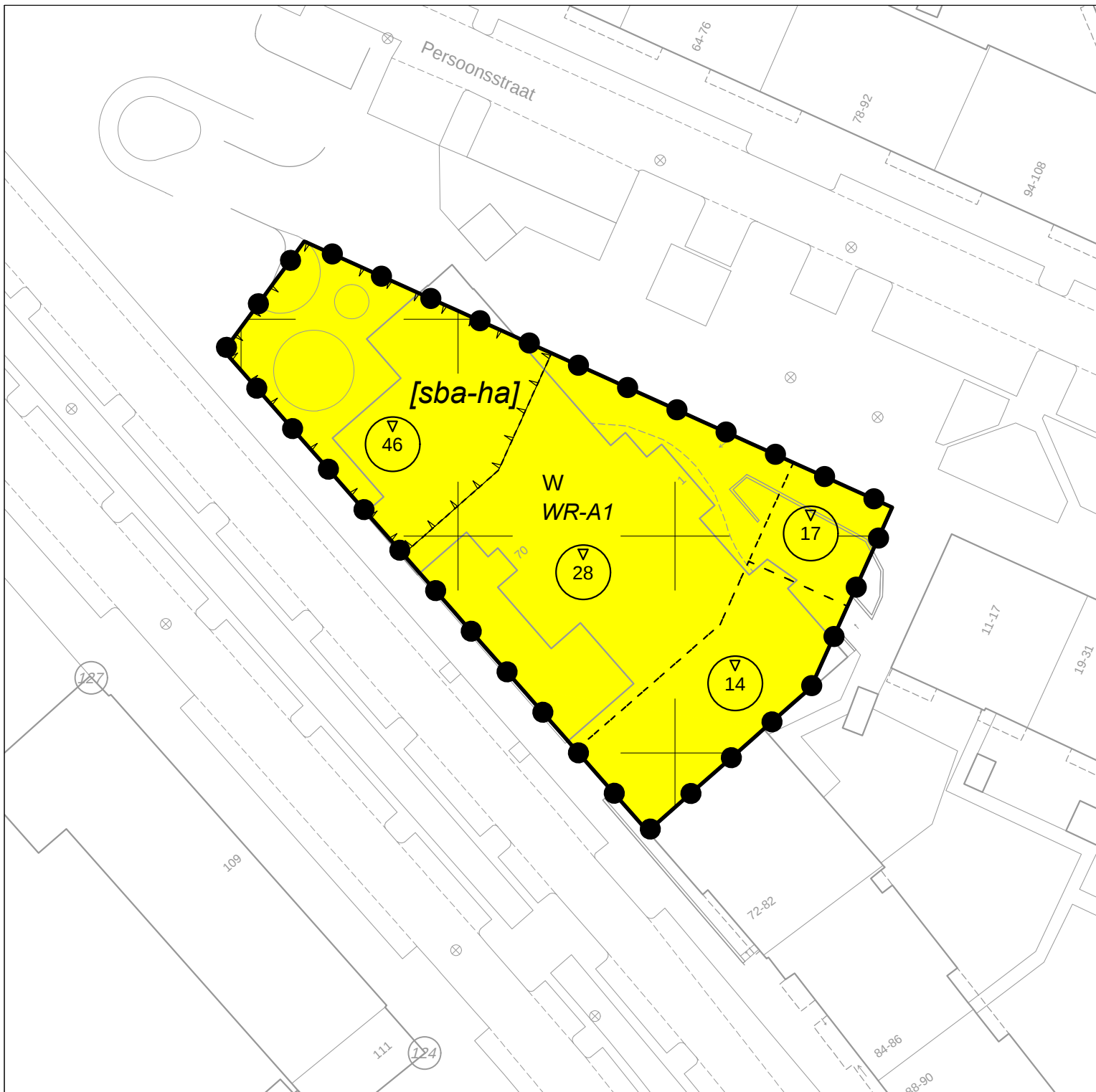
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

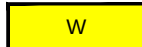


VERKLARING

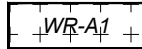
Plangebied

 Dukdalf / Persoonsstraat 1

Enkelbestemmingen

 W Wonen

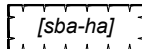
Dubbelbestemmingen

 WR-A1 Waarde - Archeologie - 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 [sba-ha] specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent

Maatvoeringen

 17 maximum bouwhoogte (m)

project:

Dukdalf / Persoonsstraat 1

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 17 juni 2021

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf-va01

