Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN BLOK T, PARKSTAD ZUID

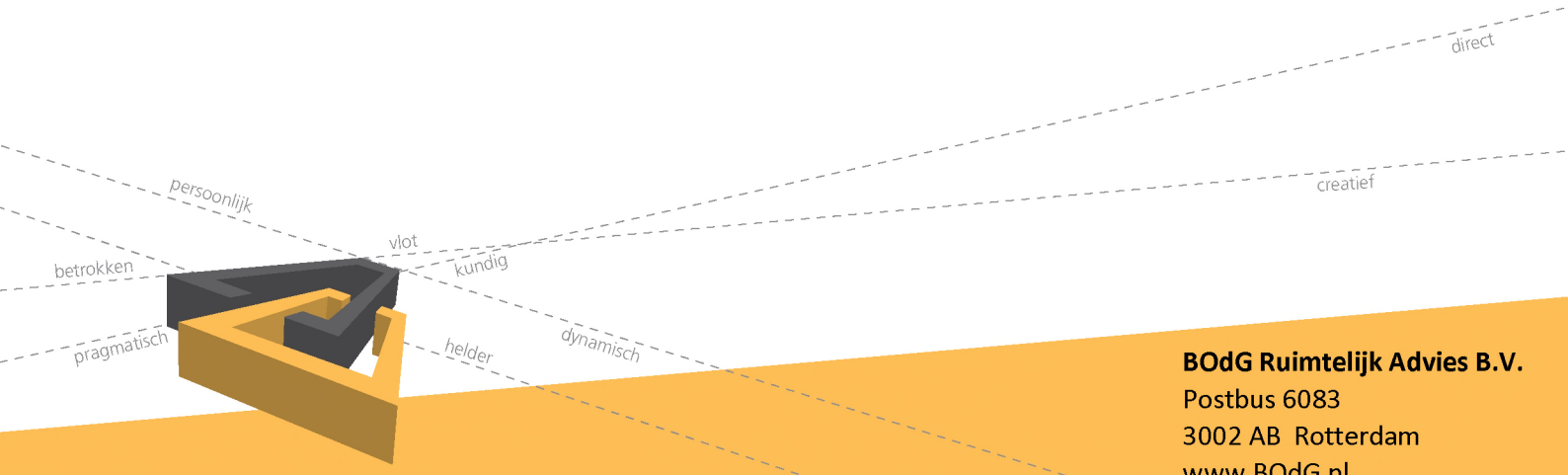
11 april 2022

BOdG ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
BLOK T, PARKSTAD ZUID

concept ontwerp	11 oktober 2021
ontwerp	11 april 2022
vaststelling	



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 19

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Omgeving en huidig gebruik 21

3.2 Projectbeschrijving 22

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 Water 25

4.2 Milieuzonering 26

4.3 Geluid 27

4.4 Luchtkwaliteit 28

4.5 Externe veiligheid 29

4.6 Bodem 30

4.7 Archeologie 31

4.8 Flora en fauna 32

4.9 Duurzaamheid en energie 33

4.10 Besluit m.e.r. 34

5. JURIDISCHE ASPECTEN 35

5.1 Inleiding 35

5.2 De opzet van de planregels 35

6. UITVOERBAARHEID 39

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 39

1. INLEIDING

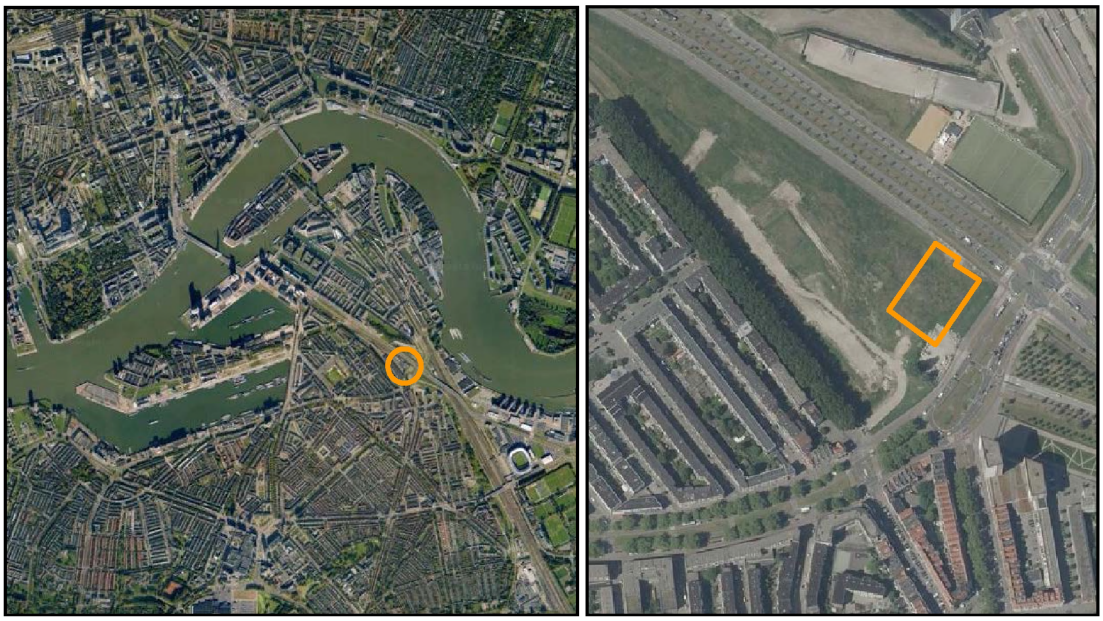
1.1 *Aanleiding*

Het project 'Blok T' maakt deel uit van de grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling, die bekend staat als Parkstad en de verbindende schakel zal vormen tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk. De realisatie van Parkstad is inmiddels in volle gang. De ambitie is om hier een woongebied te realiseren dat stevig wordt verbonden met het omringende stedelijk weefsel door een zorgvuldig ontworpen structuur van straten en parkjes.

Blok T is gelegen op de hoek van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat en zal voorzien in maximaal 200 woningen en een levendige plint. De locatie is geheel gelegen binnen het bestemmingsplan "Kop van Feijenoord". Omdat de geldende bestemming niet toereikend is voor de ontwikkeling van Blok T, is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Dit document voorziet daarin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in het meest zuidelijke deel van Parkstad, ter hoogte van de kruising met de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. Beide straten vormen ook de grens van het plangebied aan respectievelijk de noord- en zuidoostelijke zijde. De overige grenzen zijn niet als zodanig herkenbaar in het huidige landschap en zijn bepaald op grond van het stedenbouwkundig plan. Ten westen van het plangebied is het woongebouw 'Blok S' in aanbouw. Daarvoor is eerder eenzelfde procedure doorlopen als voor 'Blok T'.

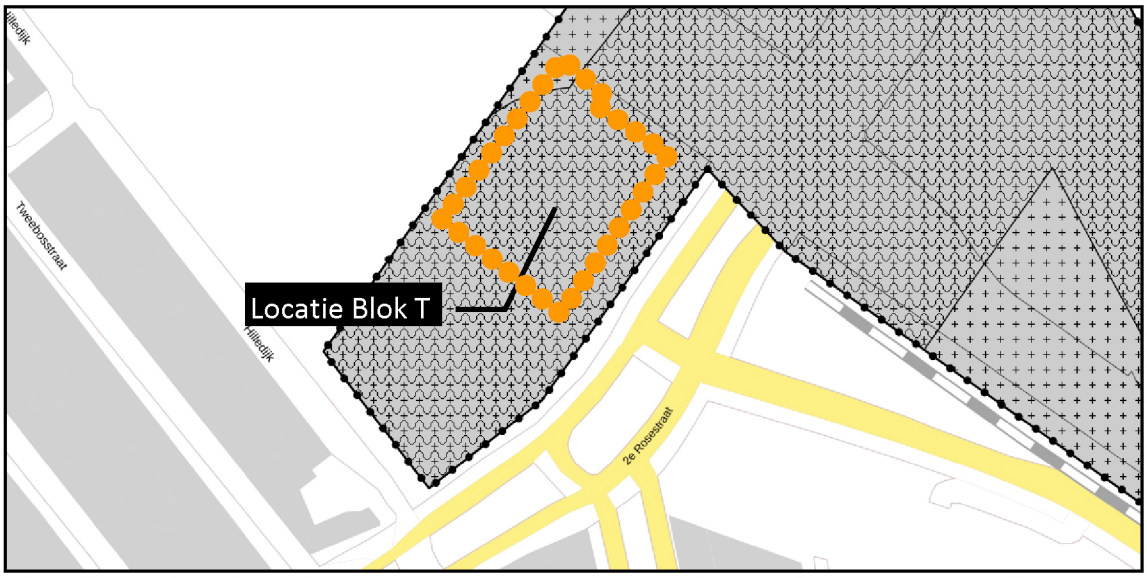


Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied in Rotterdam en in de directe omgeving.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de gronden waar nu het bestemmingsplan "Kop van Feijenoord" geldt. Dit bestemmingsplan is op 13 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn primair bedoeld als verblijfsgebied met bijbehorende bouwwerken zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, abri's en gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer. De reden dat deze bestemming aan deze gronden is toegekend, is gelegen

in het feit dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog sprake was van een reserveringszone voor de aanlanding van een mogelijke nieuwe stadsbrug. Inmiddels is echter besloten dat deze brug niet op deze locatie wordt gerealiseerd.



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

Naast de hoofdbestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, is ook sprake van de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 1” en “Waterstaat - Waterkering”. Deze zijn bedoeld om respectievelijk de archeologische potentie van de ondergrond en de waterkerende functie te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn.

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

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
3. sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
4. toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

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

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

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

typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Parkstad is het de ambitie om een rustig stedelijk woonmilieu te ontwikkelen.

Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

<u>Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
De ontwikkeling is in overeenstemming met het Novi en het Barro. Wel dient de voorgenomen ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt en dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zie daarvoor § 2.4. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

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. Ontwerpoptimalisaties, 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.

<u>Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte optimaal benut moet worden. Die optimale benutting komt tot uiting door de gronden nu aan te wenden voor de realisatie van woningen, daar waar voorheen sprake was van een reservering voor de aanlanding van een nieuwe stadsbrug. Naar de beoogde woningen en aanvullende voorzieningen is grote vraag (zie ook § 2.4).

Omdat voor deze ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, het terrein was eerder al in gebruik als remise voor de RET, past het voornemen binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie Rotterdam is op 2 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie is een plan voor de fysieke leefomgeving en geeft weer hoe de stad er in de toekomst uit gaat zien, want Rotterdam verandert snel. De stad groeit en het aantal inwoners ook.

Met de fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in de stad te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Daarbij is aandacht voor water, lucht, bodem, natuur, wegen en gebouwen. De visie heeft tot doel de stad ook op lange termijn sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarbij essentieel. De visie gaat daarbij niet specifiek in op individuele projecten zoals Blok T.

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.

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. Met betrekking tot de wijk Feijenoord valt uit de Gebiedsatlas op te maken dat er een grote opgave is om de voorraad in balans te brengen. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Indicatief wordt er voor 'Blok T' daarom op aangestuurd dat 30% van de woningen beschikbaar is als koop in het middensegment, 30% als huur in het middensegment en de overige 40% in het hoger en topsegment. Daarmee is voldoende sprake van een gevarieerd aanbod voor gezinnen. Tevens worden innovatieve woningtypologieën gestimuleerd.

Masterplan Parkstad 2009
De eerste versie van het Masterplan Parkstad dateert van 2004 en bouwde voort op de Verkenningennota Parkstad waarin de ruimtelijke en programmatische ambities waren

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

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

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

Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt - Parkstad zuid (2017)
Zoals bovenstaand beschreven krijgt de ontwikkeling van Parkstad reeds vorm. Dat gold aanvankelijk vooral voor het noordelijk deel, maar nu ook Blok S in aanbouw is genomen, krijgt ook het zuidelijk deel vorm. Dat het zuidelijk deel later tot stand komt, heeft mede te maken met de herziening van de verkavelingsopzet uit het Masterplan van 2009. In het Masterplan werd nabij het Valkenoordseviaduct en de 2e Rosestraat/Putselaan ruimte gereserveerd voor een mogelijke aansluiting van een derde stadsbrug. Inmiddels is het besluit genomen geen derde stadsbrug op deze locatie aan te leggen. Dit maakte het aanscherpen van het stedenbouwkundig plan uit 2009 noodzakelijk, terwijl het ook nieuwe kansen bood voor Parkstad door het plangebied 'af te tekenen' tot aan de Putselaan. De nieuwe uitgangspunten, waaronder het besluit tot herontwikkeling van de Tweebosbuurt, hebben geleid tot een stedenbouwkundige verkenning voor de Tweebosbuurt en het zuidelijke deel van Parkstad. De ambities uit het Stedenbouwkundig Ontwerp Parkstad/Afrikaanderwijk van 2009, vormen daarbij nog altijd het uitgangspunt.

Gebiedsvisie Afrikaanderwijk 2020
De gebiedsvisie Afrikaanderwijk 2020 beschrijft een analyse en plaatst accenten voor de gewenste aanpak voor duurzame verbetering van de Afrikaanderwijk. De drie doelstellingen zijn het 1) verbeteren van veiligheid en leefbaarheid in de wijk, 2) ruimte creëren voor talentontwikkeling en 3) werken aan een duurzame wijk.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 200 woningen en enkele commerciële voorzieningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De ontwikkeling maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet van 'Parkstad', maar werd niet eerder mogelijk gemaakt in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan, aangezien voor de gronden van het plangebied was voorzien in een verkeersbestemming ten behoeve van de aanlanding van een mogelijke nieuwe stadsbrug. Nu die brug niet meer op deze locatie is voorzien, is benutting van de gronden ten behoeve van woningbouw een logisch gevolg. Daarmee wordt Parkstad tevens voorzien van een goede zuidelijke afronding aan de zijde van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat.

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt voldaan aan de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam (zie § 2.4). De vraag naar deze ontwikkeling staat dan ook niet ter discussie en de ontwikkeling leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt.

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

2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 200 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De locatie is nu onbebouwd en diende als reservering voor de aanlanding van de eventueel te realiseren nieuwe stadsbrug. Nu het besluit is genomen dat die brug niet hier komt, zijn de gronden dus aan te wenden voor een ander doel. Daarmee zal sprake zijn van bebouwing die op deze locatie niet eerder was gepland, maar gemotiveerd kan worden dat geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Immers was ter plaatse al eerder sprake van bebouwing in verband met de hier aanwezige remise, terwijl de gronden ook beoogd waren voor de realisatie van infrastructuur.

Wat betreft het aantal te realiseren woningen is weliswaar sprake van een toename ten opzichte van het aantal woningen dat nu binnen het plangebied aanwezig is, maar één van de doelstellingen binnen het Rotterdamse woningbeleid is om extra woningen toe te voegen aan de binnenstad.

Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve

basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. Op basis van deze raming blijkt de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt "binnenlands migratiesaldo nul" in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de 'ladder voor duurzame verstelijking'. De realisatie van maximaal 200 woningen, zoals dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

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

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

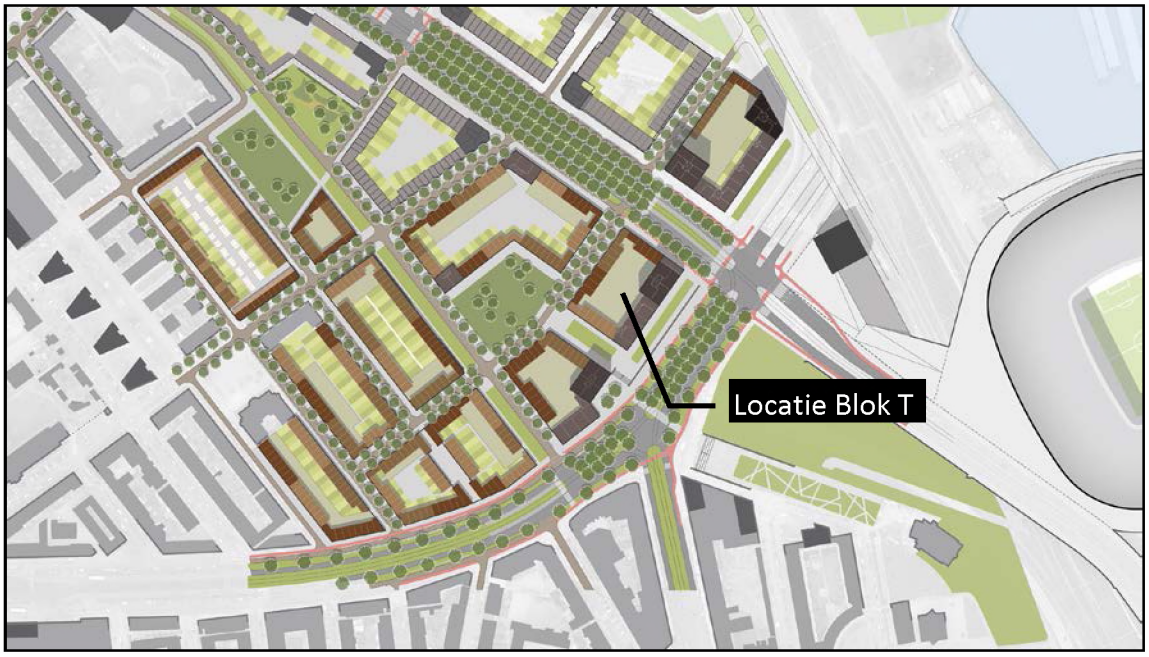
Nadat enige jaren geleden de remise en de sporen zijn verwijderd, ligt het terrein ter plaatse van het beoogde Blok T gereed om te worden bebouwd.

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

3.2 *Projectbeschrijving*

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

Het bestemmingsplan zal voorzien in één bouwblok in de oksel van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. Hoewel het blok voor nu 'vrij in het veld' lijkt te gaan staan, maakt het op termijn volwaardig deel uit van het plan Parkstad, maar sluit het tevens aan de zuidoostzijde naadloos aan op de toekomstige ontwikkeling van FeyenoordCity. Het zal dan ook worden omringd door diverse woonblokken en deel uitmaken van de bebouwingswand langs zowel de Putselaan en de 2e Rosestraat, als de Laan op Zuid. Om die reden is een bebouwingsopzet voorgesteld die aansluit op de bouwhoogte langs deze wegen. Aan de noordoostzijde is een hoogteaccent beoogd die enerzijds een markering vormt voor de entree van de Laan op Zuid vanuit zuidelijke richting, maar ook nadrukkelijk deel uitmaakt van de verspringende hoogteaccenten aan de Laan op Zuid. Zowel aan de zijde van de Laan op Zuid als de 2e Rosestraat is ruimte voor een commercieel programma in de plint.



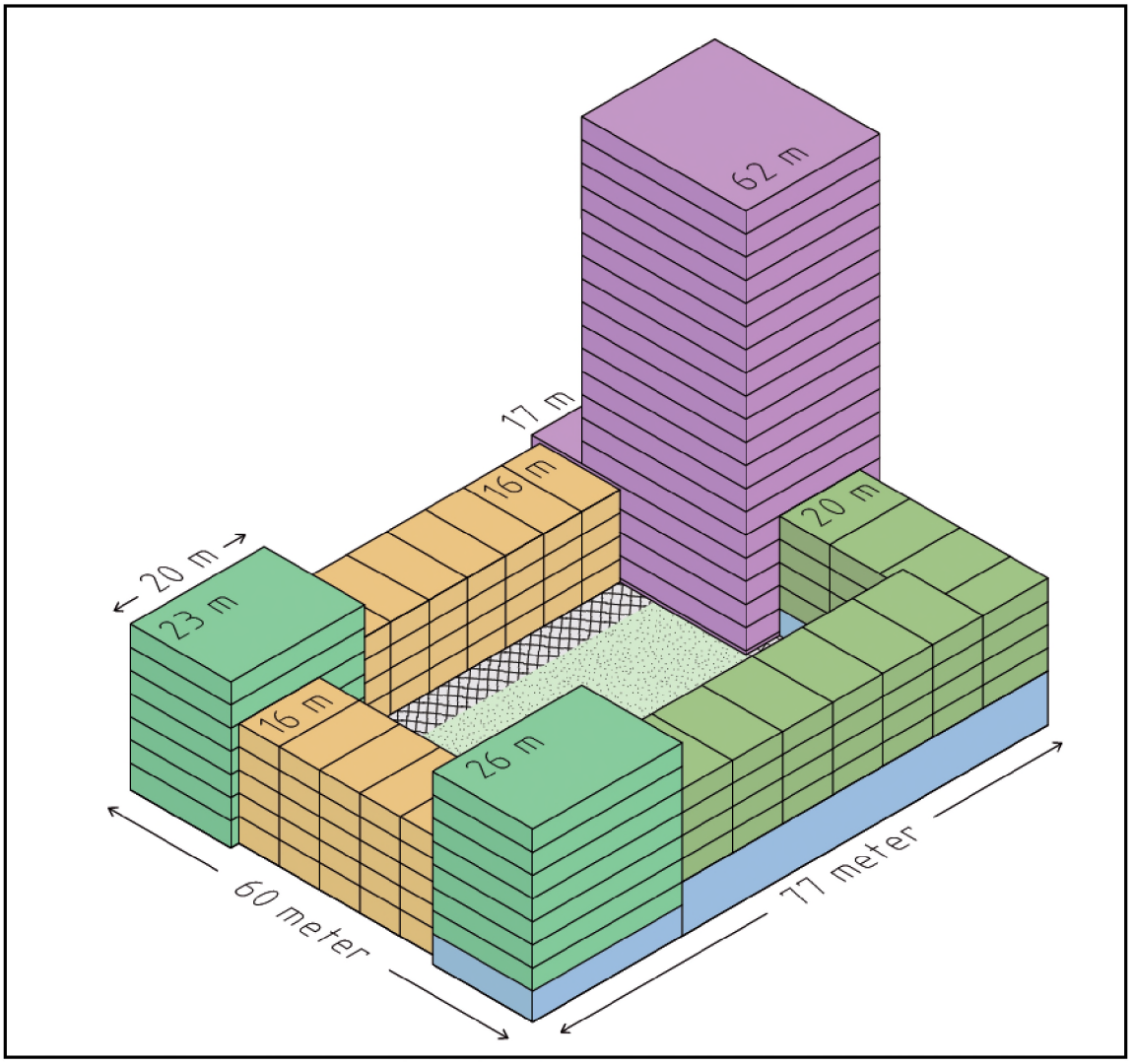
Afbeelding 4: Beeld uit stedenbouwkundig plan, met Blok T als onderdeel van het toekomstige zuidelijk deel van Parkstad, nabij de overgang naar Feyenoord City.

Blok T ligt op een prominente locatie op de overgang tussen Parkstad en Feyenoord City, terwijl het ook de toegang vormt tot de Afrikaanderwijk. Het gebouw dient mede om die reden 'alzijdig' te worden ontworpen, wat inhoudt dat het geen achterkanten kent. Dit zal worden versterkt door de aanwezigheid van een relatief ruime opzet van de buitenruimte rond het gebouw.

Het bouwblok heeft verschillende zijden en oriënteert zich dan ook op een andere manier per zijde. Aan het Karakterplein en de Lorna de Georgestraat (noord- en westzijde) sluit het blok aan op een groene verblijfsruimte en zal het een meer kleinschalige uitstraling krijgen. Langs de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat is een meer grootstedelijke uitstraling aan de orde. Niet-gebruiksfuncties als bergingen, stallingen, opslag en dergelijke mogen niet leiden tot blinde

gevels aan de straatgevel en liggen idealiter in het binnengebied. Techniekruimten kunnen daar wel buiten zijn gelegen, maar mogen niet leiden tot blinde gevels.

De entrees bevinden zich op de begane grond. Appartementen krijgen een royaal bemeten en waardig afgewerkte entreehal aan het trottoir. Op de kop aan het kruispunt van de Laan op Zuid - 2e Rosestraat ontstaat een ruime entree met doorzicht naar de binnentuin die de ruimtelijkheid van het blok goed laat zien. Om de anonimiteit in het bouwblok te verminderen en het sociale contact te bevorderen wordt de parkeergarage via de binnentuin ontsloten. Bewoners bereiken hun woning via de collectieve binnentuin.



Afbeelding 5: verdeling van woningen en voorzieningen binnen Blok T en het hoogteaccent aan de zijde van de Laan op Zuid.

In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat het bouwblok verschillende bouwhoogtes en accenten kent. Het basement aan de Laan op Zuid is aan de noordoostzijde vijf bouwlagen (17 meter) hoog. Op de hoek Laan op Zuid - 2e Rosestraat is het basement zes bouwlagen (20 meter). Langs de Stroomkoningstraat en de Lorna de Georgestraat bevinden zich stadswoningen van minimaal 4 bouwlagen (16 meter). Aan de Laan op Zuid bevindt zich een toren die deel uit maakt van de verspringende hoogteaccenten langs de gehele boulevard. Daarnaast vormt de toren samen met de bebouwing aan de overzijde van de Laan op Zuid een overgang van Parkstad naar Feyenoord City. De toren is 20 lagen (maximaal 62 meter) hoog.

Op de hoeken van de Lorna de Georgestraat staan twee hoogte accenten. Het complex aan het park is zeven bouwlagen (23 meter) hoog; het accent aan de 2e Rosestraat is acht bouwlagen (26 meter) hoog. Juridisch zijn in dit bestemmingsplan alleen de maximum toegelaten bouwhoogten opgenomen.
Het gewenste woonprogramma bestaat uit maximaal 200 woningen en richt zich op sociale stijgers uit Zuid. Om in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen te voorzien wordt uitgegaan van een mix van diverse woninggroottes- en segmenten. De woningen zijn er in twee varianten (eengezinswoningen en appartementen), allemaal in verschillende groottes. De eengezinswoningen hebben minimaal vier lagen. Deze woningen hebben een buitenruimte bestaande uit een tuin en/of terras, grenzend aan de collectieve binnentuin. De appartementen variëren van compact tot ruim en zeer ruim. Een zekere flexibiliteit in het programma is gewenst om toekomstige veranderingen in de woningbehoefte te faciliteren. De plinten aan de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat worden deels of helemaal geprogrammeerd met 'publieksfuncties' die een levendige invulling moeten geven van het gebouw aan deze drukke stadsstraat. Daarbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, kantoren, horeca (cat. 1) en/of bedrijven tot en met categorie 2. De functies zullen een meerwaarde hebben voor de wijk, zoals zorggerelateerde voorzieningen of functies die op een bepaalde manier de wijkeconomie en ontmoeten in de wijk ondersteunen. Detailhandel is niet toegestaan. Naast publieksfuncties kan een deel van de plint worden gevuld met niet-woonfuncties, zoals een entreehal, gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners, of een (aantrekkelijk vormgegeven) mobiliteitshub of fietsenstalling. De plint is vanaf maaiveld toegankelijk en sluit daarmee aan op het publieke karakter van de straten in de omgeving. In de planregels is een maximum opgenomen aan toegestane niet-woonfuncties. Er geldt in ieder geval een maximum van 2.400 m^2 bvo aan voorzieningen.

Parkeren
Vanaf 1 januari 2022 is de nieuwe 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' van kracht geworden. Blok T ligt in Zone A - Hoogstedelijk gebied. Voor het ontwerp van het gebouw moet de nieuwe norm worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verdere uitwerking is in overleg met de gemeente.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 en Rotterdams Weerwoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit programma worden de doelen beschreven die het waterschap wil bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Deze doelen zijn afgeleid van de ambities van het waterschap voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden weer beïnvloed door de maatschappelijke opgaven, zoals de gevolgen van een veranderen klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering. Naast de doelen en ambities gaat het programma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van de doelen. Op basis van deze doelen en de strategie worden jaarlijks in het kader van de reguliere planning- en controlecyclus de concreet uit te voeren maatregelen bepaald.

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

Ter hoogte van de 2e Rosestraat en Hilledijk bevindt zich een primaire waterkering. Het plangebied ligt binnen de kern- en beschermingszone hiervan. In het kader van de gehele ontwikkeling van Parkstad, waarvan het plangebied deel uitmaakt, zijn diverse afspraken met de waterbeheerders gemaakt. Eén van deze afspraken betreft de verlegging van de primaire waterkering op een zodanige wijze, dat een deel van Parkstad binnendijks komt te liggen. Het plangebied van 'Blok T' blijft wel buitendijks.

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

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

4.2 *Milieuzonering*

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

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

Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen in de directe omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen 'Gemengd 1 tot en met 6', zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven tot en met categorie 2. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen worden op grond van de geldende bestemmingsplannen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Voor de toekomstige woningen geldt dan ook, dat ter

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

plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van deze activiteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Op grond van het in eind 2020 vastgestelde bestemmingsplan “Feyenoord City” is het mogelijk dat op zo’n 180 meter afstand van Blok T een nieuw voetbalstadion gebouwd kan worden. In het in §4.3 aangehaalde akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen berekend voor de dag- en avondperiode voor de verschillende vergunde situaties van het stadion. Met deze geluidbelastingen dient rekening te worden gehouden bij het bepalen van de geluidwering om te kunnen voldoen aan het geluidbeleid voetbalstadions Rotterdam. Dit zal bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen worden meegenomen.

Dit bestemmingsplan staat ook 2.400 m^2 aan commerciële functies toe, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, bedrijven, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het om ten hoogste categorie 2-inrichtingen op grond van de VNG-uitgave. Deze worden binnen de Rotterdamse systematiek als passend ervaren in een gebied als Parkstad. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de in de omgeving aanwezige huidige woningen of de beoogde woningen. Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 *Geluid*

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk wooneenheden. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele gezoneerde (spoor)wegen. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek[2] is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van diverse zoneplichtige wegen, namelijk Laan op Zuid, Stadionweg/Varkenoordseviaduct, 2e Rosestraat, Collosseumweg en Putselaan. Vandaar dat een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeurswaarde van 48 dB ter hoogte van het plangebied wordt overschreden vanwege het wegverkeer (inclusief tram) op de Laan op Zuid, Varkenoordseviaduct en 2e Rosestraat. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt voor deze wegen respectievelijk 61 dB, 56 dB en 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden.

Spoorweglawaai

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. De bijbehorende geluidszone strekt zich uit tot over het plangebied, zodat in het eerder

[2] dBvision, Parkstad Blok T; Akoestisch onderzoek geluid op gevels, januari 2022, projectnummer GEM103-31-134.

aangehaalde akoestisch onderzoek ook aandacht is besteed aan het aspect 'spoorweglawaai'. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximaal berekende geluidsbelasting 64 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt dus overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

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

Conclusie
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaai' als voor 'spoorweglawaai' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Omdat het treffen van geluidswerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig is, dient voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. Aan deze voorwaarde kan nagenoeg bij alle woningen voldaan worden. Voor alle grondgebonden woningen geldt dat deze over minimaal één geluidluwe gevel beschikken. Aan zowel de zijde van de 2e Rosestraat als aan de zijde van Laan op Zuid zijn eenzijdig gerichte wooneenheden voorzien. Voor deze woningen geldt, dat zij niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid kent echter de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Voor deze woningen geldt, dat bij de indeling van de woningplattegrond hiermee rekening kan worden gehouden. Bijvoorbeeld door de geluidsgevoelige ruimtes zoveel als mogelijk aan de minst belaste gevels te situeren. Daarnaast geldt voor deze woningen dat het realiseren van een binnenwaarde van 33 dB mogelijk is door toepassing van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen. Tevens wordt opgemerkt, dat deze woningen bijdragen aan de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

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

4.4 *Luchtkwaliteit*

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de

algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn 200 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Tevens maakt dit bestemmingsplan maximaal 2.400 m^2 aan commerciële voorzieningen mogelijk. De verkeersaantrekkende werking van deze voorzieningen en woningen tezamen bedraagt veel minder dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van de dichtstbijzijnde rekenpunten (2e Rosestraat, Hilledijk) lager is dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor de PM_{10}-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 diverse risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij zowel om stationaire bronnen als om transportroutes van gevaarlijke stoffen. Vandaar dat een quickscan externe veiligheid[3] is uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt, dat het plangebied binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over Rijksweg A16 en over de Nieuwe Maas ligt. Daarnaast vindt op zo'n 170 meter van het plangebied transport over spoor plaats. In alle gevallen ligt het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour, waardoor onderzoek hiernaar niet aan de orde is. Om de invloed van de beoogde ontwikkeling

[3] Kragten, Quickscan externe veiligheid Parkstad Blok T – Rotterdam, september 2021, rapportnummer 20210917-BOD170-RAP-EV-QS0.1.

op het groepsrisico te bepalen, heeft een berekening[4] plaatsgevonden waaruit blijkt dat het groepsrisico zeer beperkt toeneemt en lager blijft dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico legt daarmee geen beperkingen op aan planrealisatie. Wel is overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels een verantwoording[5] van het groepsrisico in de categorie 'middel' opgesteld.

Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.6 *Bodem*

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

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitkaart Rotterdam blijkt dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) in het plangebied is aangemerkt als klasse 'industrie'. Daarmee worden ten hoogste matige verontreinigen verwacht. De ondergrond (van 1 meter beneden maaiveld) is gecategoriseerd als klasse 'wonen' en daarmee ten hoogste licht verontreinigd. Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, is een aanvullend en nader bodemonderzoek[6] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot bodemverontreinigingen. Vandaar dat saneringen hebben plaatsgevonden; ter plaatse van het plangebied door een leeflaag aan te brengen.

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

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

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

---

[4] Kragten, Quickscan externe veiligheid spoor Parkstad Blok T – Rotterdam, oktober 2021, rapportnummer 20210930-BOD170-RAP-RBM 1.0.

[5] Kragten, Quickscan Verantwoording hoogte groepsrisico Blok T – Rotterdam, oktober 2021, rapportnummer 20211011-BOD170-RAP-EV-VGR 1.0.

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

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.7 *Archeologie*

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

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

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

Bewoningsgeschiedenis

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

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

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

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

Ter bescherming van eventuele archeologische relicten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hier geldt een vergunningvereiste voor graafwerkzaamheden die dieper reiken 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.8 *Flora en fauna*

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

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

Uit een uitgevoerde quickscan[7] blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oude Maas op een afstand van 6,5 kilometer. Gezien de aard van de beoogde ingrepen zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ligt ruim 15 kilometer van het projectgebied. Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening[8] blijkt, dat de gebruiksfase niet leidt tot een extra bijdrage aan de stikstofdepositie. Significante effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.
Het meest nabijgelegen gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, bevindt zich op 336 meter afstand en betreft de Nieuwe Maas. Dit is een drukke vaarroute. Gezien deze afstand, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Rotterdam en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het Natuurnetwerk Nederland niet nadelig wordt 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.

[7] Ingenieursbureau Rotterdam, Parkstad Blok T; Quickscan ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, juni 2021.

[8] Aerius-berekening, Parkstad Blok T (gebruik), RxxWMEK4czYM , 8 februari 2022.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat binnen het plangebied en invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden, alleen vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verwacht worden. Andere strikt beschermde soorten, zoals vogels, vleermuizen en dergelijk, worden niet verwacht. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek is niet aan de orde. Wel blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht. Daarnaast zijn broedvogelwerende voorzieningen getroffen; voor de start van de werkzaamheden dient een inspectie plaats te vinden. Daarnaast is het wenselijk om ophoping van groenafval en steenhopen te voorkomen, net als de vorming van oppervlaktewater in de vorm van grote plassen. Ook het ontstaan van steile hellingen bij zandhopen / vervorming van afgegraven wanden/wallen dient voorkomen te worden, zodat deze niet als nestplaats voor oeverzwaluwen gaan dienen.

De Wet natuurbescherming hoeft daarmee geen belemmering te vormen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Los van deze wettelijk bepalingen, is in de recent vastgestelde Omgevingsvisie voor Rotterdam, opgenomen dat groene en blauwe structuren zoveel mogelijk moeten worden behouden, hersteld en verbeterd. In de Nota van Uitgangspunten is hier aandacht aan besteed en als opgave meegeven om bij de uitwerking van het bouwplan de biodiversiteit te versterken via natuurinclusief bouwen.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. 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 Resilence Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de Gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de

woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is het op dit moment niet mogelijk om aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. In de Nota van Uitgangspunten wordt echter wel nadrukkelijk aandacht besteed aan de duurzaamheidsambities, waarbij de gemeente stimuleert om verder te gaan dan de verplichting dat sinds 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de BENG-norm. De gemeente Rotterdam vraagt initiatiefnemers bovendien om expliciet aandacht te besteden aan de wateropgave en natuurinclusief- en circulair bouwen.

Het is daarnaast 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 deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit draagt bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.10 Besluit m.e.r.

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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 200 woningen en maximaal 2.400 m^2 aan commerciële ruimten. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W heeft bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is[9].

[9] M.e.r.-beoordelingsbesluit, 9999264450_99991181507, 5 april 2022.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

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

Artikel 3 – Gemengd

De te bebouwen gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn overal woningen toegestaan, tot een maximum van 200. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - commerciële voorzieningen' zijn ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen (al dan niet geluidsgevoelig), horeca en dienstverlenende functies toegestaan. Deze functies zijn veelal

uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het totale bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 2.400 m^2, mogen de afzonderlijke units niet groter zijn dan 250 m^2 en dienen er ten minste twee aan de zijde van de 2e Rosestraat en één aan de zijde van de Laan op Zuid gesitueerd te worden. Voorts zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als wegen, paden, groen en water.
Naast benoemde (commerciële) functies, geldt voor de woningen tevens de standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven. Ook zijn regels gesteld met betrekking tot het oppervlak dat gebruikt mag worden voor de verkoop van goederen (ondergeschikt aan de binnen het plan toegestane functies) en het oprichten van dakterrassen. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders tevens voorzieningen toestaan die niet in de regels zijn benoemd, maar wel naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarbij dient tevens voldaan te worden aan de beleidsregeling parkeernormen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitstekende delen zoals balkons.
Binnen de bestemming Gemengd zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder behorende bij dit bestemmingsplan, die als bijlage is toegevoegd aan de regels. Met artikel 3.3.4 is geborgd dat gronden alleen in gebruik mogen worden genomen als woning, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie 1
Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m^2 beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

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

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel

mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies
Bij de realisatie van geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moet, voor zover de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden, worden voldaan aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Op 1 januari 2022 is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022” (hierna: de beleidsregeling) van kracht geworden. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Het nu geldende beleid kan in de toekomst 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.

Beleidsregeling
De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Overgangs- en slotregels
In artikel 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

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

Alleen de LVNL en de VRR hebben schriftelijk een formele reactie kenbaar gemaakt. Van de overige partijen is geen formele reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

De LVNL heeft aangegeven dat geen van hun belangen wordt geschaad. De VRR merkt op dat het plangebied is gelegen binnen het effectgebied van de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Om die reden wordt een aantal adviezen gegeven:

1. Geadviseerd wordt om rondom de te realiseren gebouwen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

   Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan, waarbij ook nadrukkelijk aandacht bestaat voor eventuele calamiteiten die van invloed kunnen zijn op het project.

2. Geadviseerd wordt de te realiseren gebouwen zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

   Ook dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan en heeft op de ruimtelijke procedure geen invloed.

3. Het is wenselijk dat de (nood)uitgang(en) van het woningblok zodanig worden gesitueerd dat aanwezige personen veilig van het spoor af kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en het aantal slachtoffers kan worden beperkt. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur in de buitenruimte van het verantwoordingsgebied.

   Ook dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan en heeft op de ruimtelijke procedure geen invloed.

4. Voorts vraagt de VRR zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

   Ook hiervoor geldt dat het een uitvoeringsaspect betreft dat in dat kader wordt meegenomen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Gemengd 51
Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1 54
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering 56

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 59
Artikel 6 – Antidubbeltelregel 59
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 59
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies 59
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 59

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 61
Artikel 10 – Overgangsrecht 61
Artikel 11 – Slotregel 61

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 63

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Blok T, Parkstad zuid" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bedrijven

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

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwverordening

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

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

Daktuin en/of dakterras

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

Detailhandel

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

Dienstverlening

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

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

Kantoren

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

Lichte horeca

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, uitsluitend overdag en 's avonds zijn geopend en waarbij alleen achtergrondmuziek is toegestaan. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan: restaurant, broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

Maaiveld

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

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

Pand

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

Peil

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

Plint

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

Straatmeubilair

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de inhoud van een bouwwerk:

   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, technische ruimten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. dienstverlening;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. lichte horeca;
f. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
g. al dan niet (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 200 bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. de gevels van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.3.2 Oppervlaktematen

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

a. de voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in de plint;
b. het totale bruto vloeroppervlak (bvo) aan voorzieningen niet meer dan 2.400 m^2 mag bedragen, waarvoor geldt dat:
    - het bruto vloeroppervlak (bvo) per voorziening niet meer dan 250 m^2 mag bedragen;
    - minimaal één unit van niet meer dan 250 m^2 bvo is gesitueerd aan de zijde van de Laan op Zuid;
    - minimaal twee units van niet meer dan 250 m^2 bvo zijn gesitueerd aan de zijde van de 2e Rosestraat.

3.3.3 Dakterras/daktuin

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

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

3.3.4 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

3.3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen – gehoord de milieudeskundige – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.4 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

4.3.1 Verbod

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

4.3.2 Vergunningvereiste

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

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

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

4.3.4 Vergunning

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

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Verbod

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

5.2.2 Uitzondering

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

5.2.3 Toegestane bouwwerken

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Afwijking

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

5.3.2 Advies

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

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

5.4.1 Verbod

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

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

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

5.4.2 Uitzondering

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

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

5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

Bij de realisatie van geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moet, voor zover de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden, worden voldaan aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 11 – Slotregel

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

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

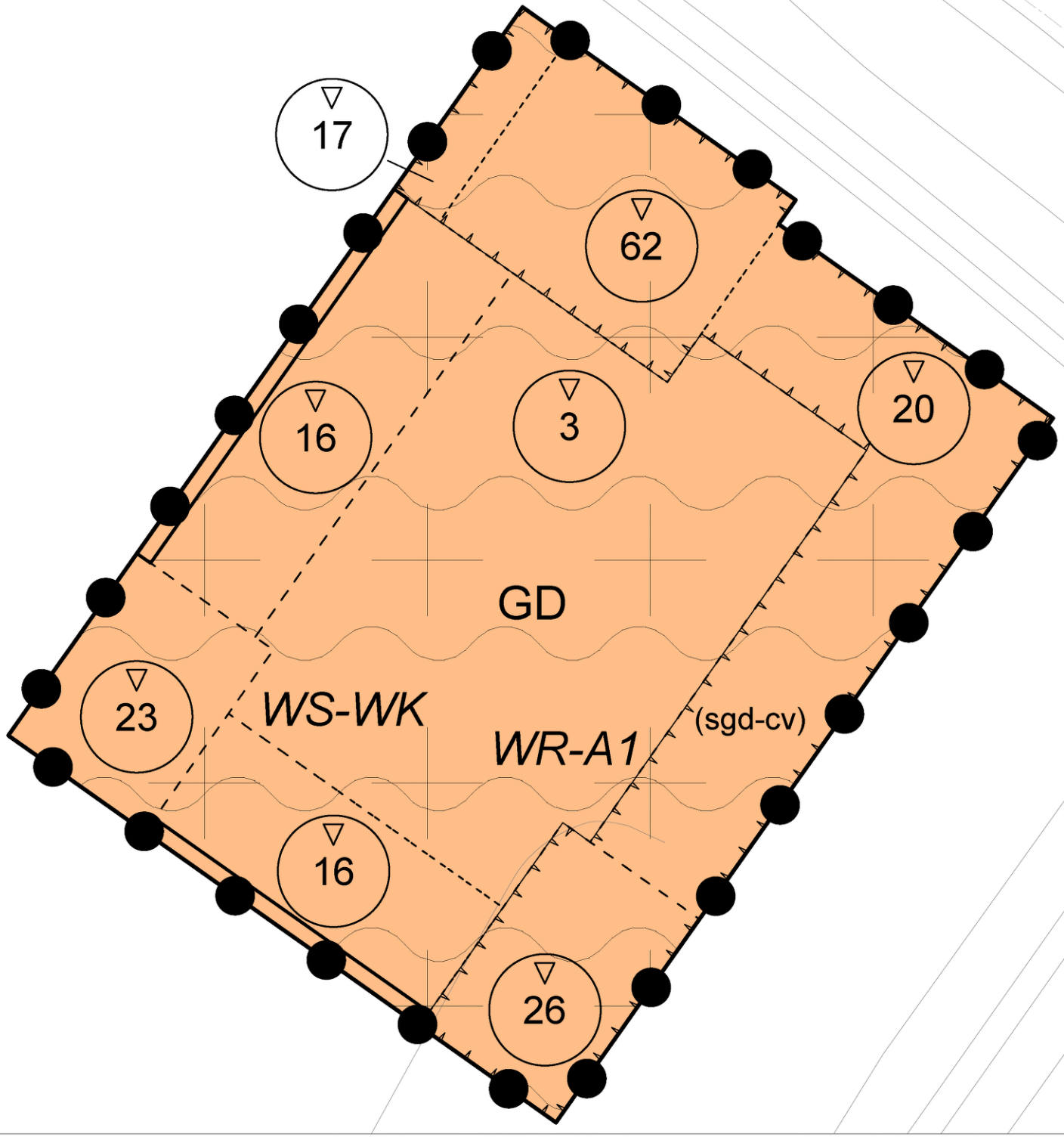
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
-	-	nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2

74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Blok T, Parkstad zuid

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

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

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

20 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Blok T, Parkstad zuid
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 11 april 2022

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01

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