



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN TWEEBOSBUURT ZUID-OOST

26 januari 2021



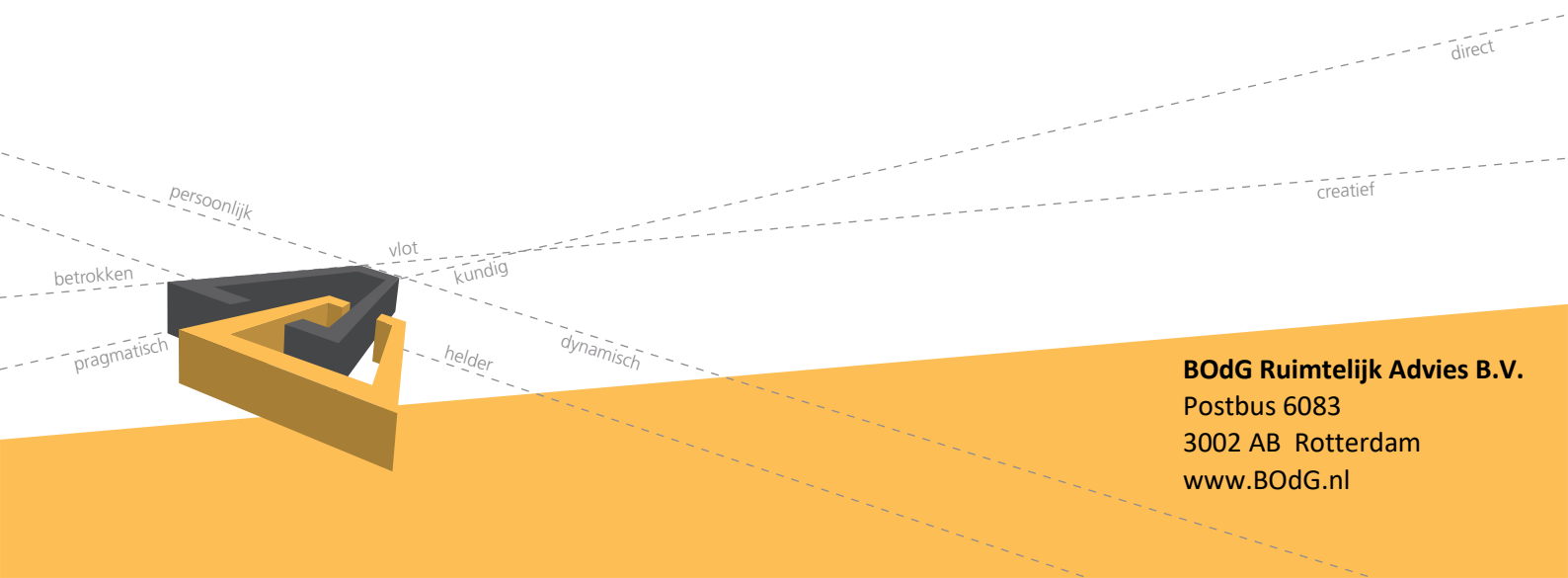
ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

TWEEBOSBUURT ZUID-OOST

concept ontwerp
ontwerp
vaststelling

2 juli 2020
26 januari 2021



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	17
2.3 Gemeentelijk beleid.....	19
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik	23
3.2 Projectbeschrijving	24
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Water	27
4.2 Milieuzonering	29
4.3 Geluid.....	30
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Bodem.....	33
4.7 Archeologie	33
4.8 Flora en fauna	34
4.9 Duurzaamheid en energie	36
4.10 Besluit m.e.r.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De gemeente Rotterdam heeft overeenstemming bereikt met Vestia over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. De vernieuwing van de Tweebosbuurt is noodzakelijk omdat de woningen verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd.

De herontwikkeling is grotendeels mogelijk binnen de ruimte die het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” biedt. Voor een aantal delen geldt echter dat een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het betreft hier onder andere de ontwikkeling van de twee meest zuidelijke woonblokken, die bekend staan onder R en P3. Dit document voorziet in een herziening van het bestemmingsplan voor deze blokken.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft het meest zuidelijke deel van de Tweebosbuurt, nabij de kruising van de Hilledijk en de Putselaan. Beide vormen, tezamen met de Tweebosstraat en de Martinus Steijnstraat ook de grens van het plangebied.



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

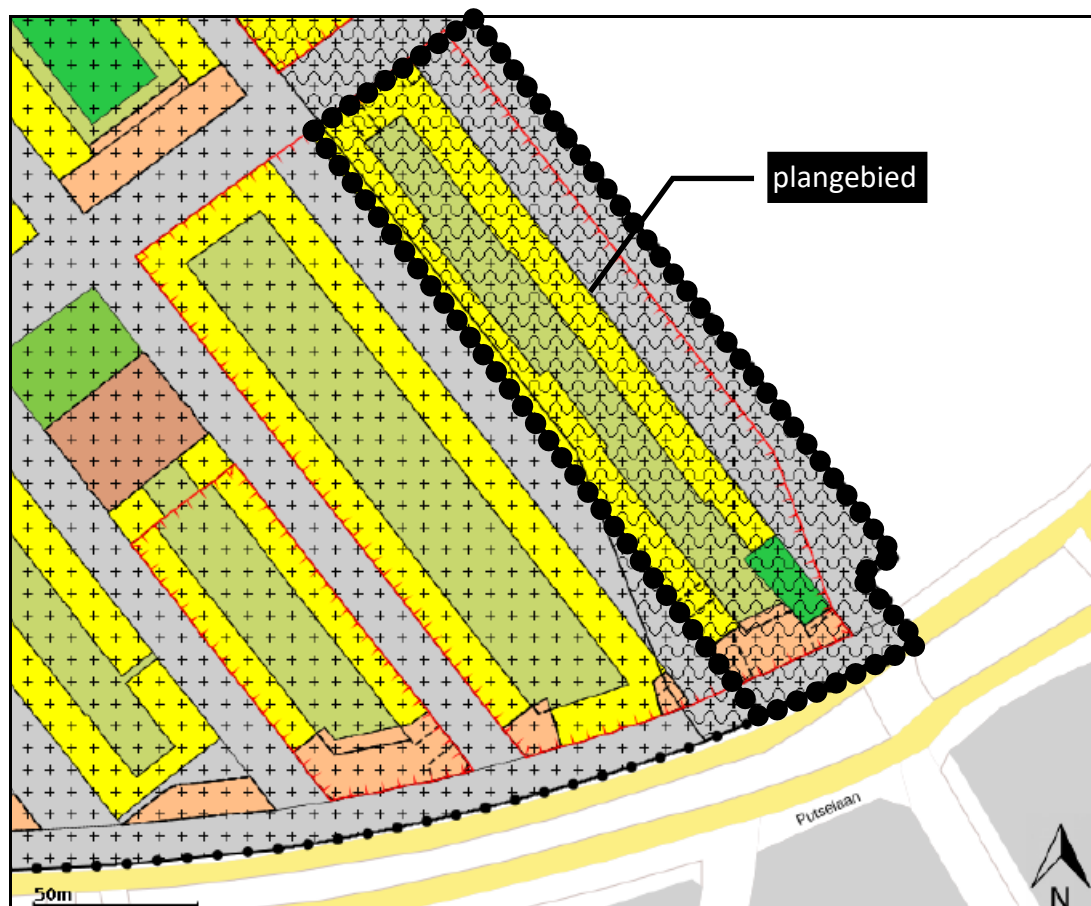
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich geheel binnen het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk”. Dit bestemmingsplan is op 16 augustus 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk sinds 28 februari 2012.

Binnen het plangebied bevinden zich nu de bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Gemengd - 1’, ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Zowel de begrenzing van deze bestemmingen als de inhoudelijke juridische regeling, is gericht op de bestaande situatie. Daarmee is sprake van een conserverend bestemmingsplan, al is de locatie ook voorzien van een aanduiding ‘Wijzigingsgebied - 4’ die B&W de mogelijkheid biedt de stedenbouwkundige situatie te wijzigen. De wijzigingsvoorwaarden zijn echter niet toereikend voor de gewenste nieuwe situatie.

De bestemming 'Wonen - 1' is in hoofdzaak bedoeld voor al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen). De woningen mogen bestaan uit maximaal vier bouwlagen. Wat betreft het gebruik van de woningen zijn bedrijven aan huis toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. De panden die gelegen zijn aan de zijde van de Putselaan (het uiterste zuiden van het plangebied), zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd - 1'. Ook deze panden zijn bestemd voor woningen (tot maximaal vier bouwlagen), maar hier zijn ook bedrijven (t/m categorie 1), detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bestemming is daarmee ruimer dan de woonbestemming. Beide bestemmingen tezamen zijn gelegen rond een binnenterrein wat is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Zoals deze bestemming reeds aangeeft zijn deze gronden in hoofdzaak bedoeld voor het gebruik als tuin. De bouw mogelijkheden zijn hier zeer beperkt. Wel zijn hier aan- en uitbouwen toegestaan tot maximaal 3 meter diep en een hoogte die is beperkt tot het vloerniveau (+30 cm) van de eerste verdieping. Verder zijn uitstekende delen aan gebouwen toegestaan, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Tot slot zijn de gronden buiten het woonblok 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.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart van het nu geldende bestemmingsplan "Afrikaanderwijk".

Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering". Die dubbelbestemmingen zijn bedoeld om de archeologische potentie van de

ondergrond, of de waterkerende functie te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn.

Op grond van deze planregeling zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet toereikend voor de beoogde realisatie van de blokken R en P3. Ook niet met gebruikmaking van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

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*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

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

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

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

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère 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 Belvédèrekaart 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 rijksmuseumse 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.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan zit toe op de herontwikkeling van een klein deel van de Tweebosbuurt. De woningen binnen het plangebied worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen in een iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Om de woningen te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" noodzakelijk, aangezien deze nu specifiek de bestaande situatie vastlegt.

Omdat de vernieuwing mede toeziet op grotere woningen, is binnen het plangebied per saldo sprake van een afname van het aantal woningen. Hoewel het daarmee niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, wordt in § 2.4 wel getoetst aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling heeft verder geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. 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, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is

hiermee niet in strijd. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied ligt op de grens van het VIP-gebied "Woonmilieu Kop van Zuid". Speerpunt hierbij is de realisatie van rustig en centrum-stedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving waaronder dus ook de Tweebosbuurt. Hierdoor zal (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbeteren, selectieve migratie worden tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger worden.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat, en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,

- o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Cultuurhistorische verkenningen Feijenoord en Afrikaanderwijk

Voor de 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 2017. Deze 'Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk' (CV) vormt een belangrijke basis voor de Nota's van Uitgangspunten die zullen worden gemaakt voor de nieuwbouw in de Tweebosbuurt. In het omgaan met de cultuurhistorische waarde van de wijk wordt daarbij gekeken naar de hele Tweebosbuurt en de omliggende Afrikaanderwijk. Zodoende kan een goede en complete afweging worden gemaakt over de incorporatie van de CV op blokniveau. Stedenbouwkundige kenmerken die daarbij als waardevol worden gezien, zijn reeds gebruikt als uitgangspunt in de Volumestudie en zullen ook als eis worden meegenomen in de randvoorwaarden voor de nieuwbouw. Dit zijn kenmerken zoals een pandsgewijze opbouw van de blokken bestaande uit ensembles van meerdere panden, bijzondere hoekpanden, bakstenen gevels, gebruik van ornamenten.

Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt - Parkstad zuid

Parkstad is een van de grootste binnenstedelijke ontwikkelingen in Rotterdam en vormt de ontbrekende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk, waardoor dit deel van Rotterdam Zuid omgevormd wordt van een lappendeken aan buurten tot een coherent en divers stadsdeel. Een verbindend stratenpatroon, een reeks buurtparken en het gesloten bouwblok als bouwsteen moeten ervoor zorgen dat de Afrikaanderwijk en Feijenoord zowel ruimtelijk als functioneel sterk met elkaar worden verbonden. Met het stedenbouwkundig plan Parkstad is de ambitie neergezet om de verbinding te maken tussen de bestaande stedenbouwkundige structuur en de nieuwbouw. Daarbij is besloten voor sloop-nieuwbouw van de Tweebosbuurt omdat deze ingreep essentieel wordt geacht voor het waarmaken van de beoogde ambities.

Een van de belangrijkste kenmerken van de stedenbouwkundige visie voor Parkstad is dat straten uit de Afrikaanderwijk worden doorgetrokken over de dijk en aansluiten op de Laan op Zuid, waarmee het huidige isolement van de Tweebosbuurt wordt doorbroken. Binnen dit recept van straten en gesloten bouwblokken maken we een verschil in bebouwingsbeeld tussen de Tweebosbuurt als onderdeel van de Afrikaanderwijk, en Parkstad, de nieuwbouw aan weerszijden van de Laan op Zuid. In de Tweebosbuurt is gekozen voor een 'reconstructie van het gesloten bouwblok', terwijl in Parkstad ruimte is voor een 'herinterpretatie van het

gesloten bouwblok'. Nieuwbouw in de Tweebosbuurt gaat uit van een receptuur dat past bij de oude stadswijk, met relatief lage blokken met in de basis vier lagen, gesloten hoeken en een duidelijke openbare ruimte van stadsstraten. Daardoor blijft het kenmerkende karakter van de Tweebosbuurt als oude stadswijk intact. In Parkstad komt meer diversiteit in de vorm een verschillende hoogteopbouw van de blokken, met torens als hoogte accenten, en meer variatie in openbare ruimte door de aanleg van buurtparken.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een woningontwikkeling mogelijk te maken waarbij wordt voldaan aan de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam (zie § 2.4). De vraag naar deze woningen staat dan ook niet ter discussie en de ontwikkeling leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt. Aangezien dit bestemmingsplan de vertaling betreft van een deel van de die stedenbouwkundige uitwerking, kan gesteld worden dat aan de cultuurhistorische uitgangspunten wordt voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 29 november 2018 heeft ingestemd¹ met de sloop van de bestaande bebouwing.

2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Vooropgesteld wordt dat in de planregels van het huidige bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" geen limiet is opgenomen ten aanzien van het toegestane aantal woningen. Daarom wordt in het kader van de ladder gekeken naar het werkelijke aantal in de huidige situatie; dit zijn nu 201 woningen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt wel een limiet opgenomen. Dit betreffen maximaal 175 woningen, waardoor sprake is van een netto afname van 26 woningen. De beoogde ontwikkeling leidt bovendien niet tot een nieuw ruimtebeslag, ondanks de iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Daar waar de nieuwe stedenbouwkundige structuur iets afwijkt van de huidige bouwvlakken, is thans ook sprake van verharding. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is geen sprake.

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

¹ Raadsbesluit 29 november 2018, nr 18bb10066

woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De realisatie van minder woningen ten opzichte van wat op dit moment binnen het plangebied aanwezig is, maakt dat de ontwikkeling past 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 huidige gebruik.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

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

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



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

Binnen het plangebied is op dit moment sprake van bestaande bebouwing. De binnen het plangebied aanwezige 201 woningen zijn deels in private eigendom. De bouwhoogte varieert van twee bouwlagen met kap tot vijf bouwlagen met een platte afdekking. Aan de kopse zijden (Putselaan en Martinus Steijnstraat) bevinden zich enkele bedrijfsruimten, mede bedoeld voor horeca. Maar het grootste deel van de bebouwing kent een woonfunctie. Binnen het nagenoeg gesloten bouwblok (alleen aan de Hilledijk, nabij de Putselaan ontbreekt een deel van de bebouwing) is sprake van een binnentuinen.

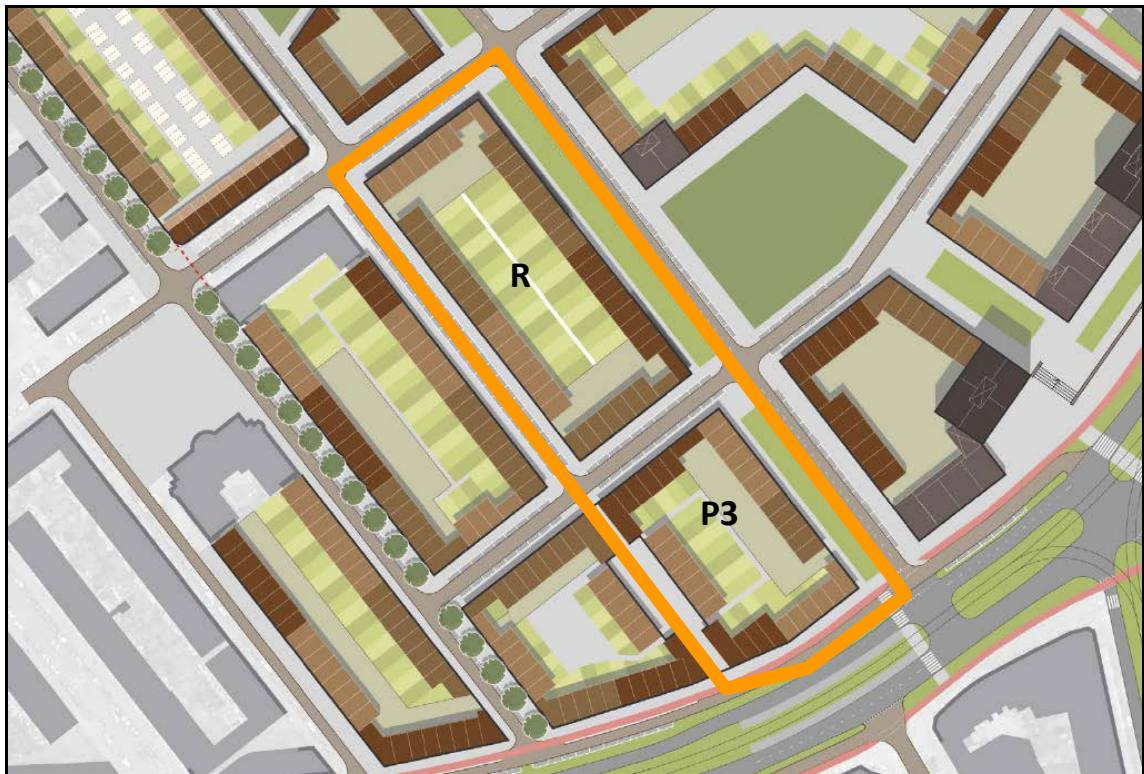


Afbeelding 4: Zicht op huidige bebouwing vanaf hoek Hilledijk/Putselaan (boven) en hoek Tweebosstraat/Martinus Steijnstraat (onder).

3.2 **Projectbeschrijving**

In de toekomst behoren de Afrikaanderwijk en het ten oosten daarvan gelegen Parkstad ruimtelijk en functioneel bij elkaar. Maar er blijft toch een subtiel verschil tussen beide stadsdelen, met de historische Hilledijk als koppelstuk. Deze primaire waterkering is de oorzaak van de in het gebied voorkomende hoogteverschillen in het maaiveld. Onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp is om deze hoogteverschillen deels 'uit te vlakken', om zo fysieke barrières te slechten. De historische Hilledijk krijgt daarmee een hernieuwde rol tussen

de vernieuwde Tweebosbuurt en Parkstad; niet meer als scheidend, maar als verbindend element door het verlengen van bestaande straten over de dijk, als subtiële overgang tussen de verschillende karakters aan beide zijden van de dijk, maar ook als groene route door de wijk en richting Katendrecht en Hillesluis. Daarmee wordt de dijk als lint zichtbaar en voelbaar gehouden. Dit is direct de aanleiding voor het bestemmingsplan “Tweebosbuurt zuid-oost”; om voornoemde te bereiken is een iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet aan de orde. Dit bestemmingsplan voorziet hierin en geeft daarmee invulling aan het op 29 november 2018 genomen raadsbesluit tot sloop van de bestaande bebouwing (zie voetnoot 1).



Afbeelding 5: Blokken R en P3 als onderdeel van het toekomstige zuidelijk deel van de Tweebosbuurt en Parkstad.

De nieuwbouw in de Tweebosbuurt bestaat uit relatief lage blokken van in de basis vier lagen, gesloten hoeken, een pandsgewijze opbouw met een relatief kleine schaal, en een heldere openbare ruimte van stadsstraten. Hiermee blijft de oude stadswijk herkenbaar en wordt een verdere verbrokkeling van de historische structuur voorkomen. Een nieuw park aan de Hilledijk en een nieuwe dwarsstraat tussen de De la Reystraat en de Hilledijk vormen de aanvullingen op de oude structuur om lucht te geven in de lange smalle straten. Een afwisseling in bouwhoogte geeft ritmiek aan de gevelwand en zorgt daarmee voor een interessant en afwisselend straatbeeld.

Een bouwplan moet voor beide blokken nog worden uitgewerkt en het bestemmingsplan is dan ook alleen bedoeld om daar de juridische kaders voor te bieden. Het plan voorziet hoofdzakelijk in een woonfunctie met eengezinswoningen die hun voordeur aan de straat krijgen. Niet-gebruiksfuncties als bergingen, techniekruimten, stallen, opslag en dergelijke mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straatgevel en liggen idealiter in het binnengebied of worden geïntegreerd in de bebouwing.

Blok P3 ligt op een prominente locatie en vormt vanaf de Putselaan één van de toegangen tot de Afrikaanderwijk en Parkstad. Vanwege deze beeldbepalende ligging, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen, moet de plint hier een levendige uitstraling krijgen. Dit kan zowel gerealiseerd worden door commerciële/maatschappelijke functies als door een woonfunctie op de begane grond.

Zoals aangegeven voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om afwisselende bouwhoogtes te creëren. Zo zijn gebouwen van drie en vier bouwlagen zondermeer mogelijk tot een hoogte van 14 meter. Aan de kopse kant, de zijde van de Putselaan, is voor een bouwhoogte gekozen van 20 meter, zodat deze stedenbouwkundig goed aansluit bij de overige bebouwing langs deze doorgaande straat (o.a. de hoogte van het in aanbouw genomen Blok S). Het bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 175 woningen toe, waarvan 75 binnen blok P3 en 100 binnen blok R. De woningen kunnen bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen of zogenaamde beneden-bovenwoningen. Daarover doet een bestemmingsplan geen uitspraak.

Parkeren

Vanaf 1 februari 2018 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen (Gemeente Rotterdam 2018)'. Het bestemmingsplan 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 toetsing aan de parkeernormen vindt plaats op grond van het uiteindelijk te realiseren bouwplan.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

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

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

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een wateradvies² opgesteld en vormt de basis van onderstaande waterparagraaf.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het peilgebied Y09.017 (Hillevliet), waar een vast peil wordt gehanteerd van 2,4 meter beneden NAP. In dit peilgebied is weinig oppervlaktewater aanwezig en de dichtstbijzijnde oppervlaktewaterlichamen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. De gemiddelde ontwateringsdiepte (afstand maaiveld en grondwaterpeil) bedraagt ter hoogte van het plangebied 1,5 tot 2,5 meter.

Het plangebied valt geheel in afvalwaterbemalingsdistrict nummer 28. Het rioolwater in dit district wordt via het gemaal Pretoriaaan en een persleiding naar district 23 afgevoerd, waarna het wordt verpompt 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 oudste aanwezige strengen zijn aangelegd in 1955 en de jongste in 1984.

² I-bureau Gemeente Rotterdam, Projectbestemmingsplan Tweebosbuurt zuid-oost; wateradvies, juni 2020.

Binnen het plangebied zijn geen vuilwateroverstorten aanwezig. Vanwege de verhardingsgraad en het ontbreken van oppervlaktewater in of nabij het plangebied wordt vrijwel alle hemelwater via de riolering afgevoerd.

Ter hoogte van de 2^e Rosestraat en Hilledijk bevindt zich een primaire waterkering, waarvan de norm ten aanzien van het beschermingsniveau is vastgesteld op 1:3000. Het plangebied ligt nagenoeg geheel binnen de kern- en beschermingszone hiervan. Hierbij wordt opgemerkt, dat in de gevels van de huidige bebouwing aan de Hilledijk binnen de kernzone zijn gesitueerd. Bij een eventuele calamiteit zal het plangebied niet / nauwelijks overstromen.



Afbeelding 6: Aanwezige waterkering ter hoogte van plangebied (rood omkaderd).

Wateropgave

Dit bestemmingsplan maakt sloop-/nieuwbouw van een bestaand woonblok mogelijk. Omdat het bouwplan op dit moment nog niet uitgewerkt is, is nog niet duidelijk of sprake is van een verhardingstoename als gevolg van deze herstructurering. Conform de beleidsregels van het waterschap moet per 100 m² toe te voegen verharding 10 m² nieuw oppervlaktewater aangelegd worden. Daarbij is voor de verhardingstoename een vrijstellingsgrens voor deze compensatieregel van 500 m² voor stedelijk gebied. Omdat het plangebied vrijwel geheel binnen de beschermingszones van de waterkering ligt, kan een eventuele benodigde watercompensatie niet binnen het plangebied worden aangelegd. Een locatie voor het realiseren van een eventuele watercompensatie moet dus elders in het peilgebied worden gezocht. Omdat binnen het plangebied geen nieuw oppervlaktewater kan worden aangelegd is het streefbeeld uit herijking van het Waterplan 2 van Rotterdam voor het plangebied niet realiseerbaar. De door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben dus geen invloed op de hoeveelheid of de kwaliteit van het oppervlaktewater.

De beoogde gebouwen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel. Daarnaast zal de bestaande gemengde riolering worden vervangen door een nieuw gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en via een drainageleiding worden afgevoerd naar de Hillelaan. Het is van belang om duurzame, niet-uitlogbare 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.

In het kader van de gehele ontwikkeling van Parkstad, waarvan het plangebied ook deel uit maakt, zijn diverse afspraken met de waterbeheerders gemaakt. Een van deze afspraken

betreft de verlegging / aanpassing van de primaire waterkering op een zodanige wijze, dat de beoogde ontwikkeling Parkstad gerealiseerd kan worden. Daarvoor is inmiddels ook een watervergunning (zie voetnoot 2).

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 watervergunning³ 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 ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging in de omgeving van het plangebied, kan dit als zodanig aangemerkt worden. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen in de directe omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig zijn. Het betreft 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 plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van deze activiteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Dit bestemmingsplan staat ook 1.200 m² aan commerciële functies toe, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren,

³ Waterschap Hollandse Delta, Watervergunning Parkstad_Nieuw_Zuid, juni 2018, kenmerk VG/U, dossiernummer D0042417.

dienstverlening, bedrijven, horeca (behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021) en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen op grond van de VNG-uitgave. Deze worden binnen de Rotterdamse systematiek als passend ervaren in een gebied als Parkstad. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving.

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

4.3 Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele gezoneerde (spoor)wegen en een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen momenteel een akoestisch onderzoek⁴ wordt uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: 2^e Rosestraat (+ tram), Putselaan, Stadionweg / Varkenoordseviaduct (+ tram), Colloseumweg en Laan op Zuid (+ tram). Daarnaast zijn ook de trambanen op de Beijerlandse laan relevant. 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 Stadionweg / Varkenoordseviaduct, 2^e Rosestraat en Putselaan. De hoogst berekende geluidbelasting als gevolg van deze wegen bedraagt respectievelijk 49, 58 en 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook aandacht geschonken aan naastgelegen 30 km/h-weg Hilledijk. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting van deze wegen ten hoogste 51 dB bedraagt.

Spoorweglawaaï

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 aangehaalde akoestisch onderzoek ook aandacht is besteed aan het aspect 'spoorweglawaaï'. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximaal berekende geluidsbelasting 59 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt dus overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

⁴ dBvision, Bestemmingsplan Tweebosbuurt zuid-oost; Akoestisch onderzoek geluid op gevels, september 2020, rapportnummer GEM103-31-024.

Industrielawaai

Het plangebied ligt nagenoeg geheel binnen de geluidszone behorende bij het gezonde industrieterrein “Maas- / Rijnhaven”. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek aandacht is besteed aan het aspect ‘industrielawaai’. Hieruit blijkt, dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Deze wordt dus niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

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

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect ‘wegverkeerslawaaï’ als voor ‘spoorweglawaaï’ 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 niet bij alle woningen voldaan worden. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid kent echter de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Van deze afwijking wordt gebruik gemaakt, omdat het hier een herstructureringsproject betreft waarbij bestaande woningen worden vervangen door kwalitatief betere woningen. Hierdoor is sprake van een beter akoestisch klimaat in de woning. Daarnaast neemt door deze herstructurering het aantal potentieel geluidgehinderden af, doordat het aantal woningen afneemt van 201 in de huidige situatie tot 175 in de nieuwe situatie. 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 plangebied zijn 175 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Daarnaast is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een afname van het aantal wooneenheden. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

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

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

Uit een uitgevoerd onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid'⁵ blijkt, dat in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen liggen. Het gaat hierbij om:

- transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas;
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen: A16 en A15;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Rotterdam – Dordrecht;
- transport van gevaarlijke stoffen door hogedruk aardgasleiding;
- verkooppunten van motorbrandstoffen met LPG-doorzet en een aardgasreducerstation.

Het plangebied ligt niet binnen de van toepassing zijnde 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren behorende bij één van de aanwezige risicobronnen, dan wel binnen eventueel aanwezige plasbrandaandachtsgebieden. Ook het invloedsgebied groepsrisico van deze risicobronnen

⁵ I-Bureau Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuidoost; Onderzoek externe veiligheid, juni 2020.

strekt zich niet uit tot over het plangebied. Uitzondering betreft het invloedsgebied van de transportroutes over het spoor en over het water. Voor deze risicobronnen geldt echter, dat het plangebied buiten het groepsrisicoaandachtsgebied van 200 meter ligt. Het uitvoeren van een nadere groepsrisicoberekening, dan wel het opstellen van een nadere verantwoording is daardoor niet noodzakelijk.

Gesteld wordt, dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van woningen binnen het plangebied.

4.6 Bodem

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

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Industrie'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste matig verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Wonen', waardoor naar verwachting ten hoogste lichte verontreinigingen in deze bodemlaag voorkomen.

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

4.7 Archeologie

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De

resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

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 eertijds 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 relictten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. 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 gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit de provinciale atlas 'Natuurnetwerk Nederland' blijkt, dat het projectgebied op ruime afstand (meer dan zes kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt (Oude Maas). Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde voortoets⁶ blijkt, dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen op meer dan 10 kilometer afstand zijn gelegen. Daarnaast richt dit bestemmingsplan op een herstructurering van het plangebied, waarbij sprake is van een afname van het aantal woningen. Omdat de nieuwe woningen gebouwd worden volgens het geldende Bouwbesluit, zullen deze beter geïsoleerd zijn en als gasloos worden uitgevoerd. Daardoor leiden de woningen dus niet tot een extra stikstofuitstoot ten opzichte van de huidige situatie. Dit blijkt ook uit de ten behoeve van de voortoets uitgevoerde AERIUS-berekening. Ook de sloop-/aanlegfase leidt niet tot een bijdrage aan de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op ruim 500 meter afstand van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand (ruim 9,0 kilometer), waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit uitgevoerd ecologisch onderzoek⁷ blijkt, dat de te slopen bebouwing beoordeeld is als 'geschikt' als verblijfplaats/nest voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Er zijn ook daadwerkelijk verblijfplaatsen aangetroffen, te weten één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis en één nestlocatie van de gierzwaluw. Huismussen zijn niet binnen het plangebied aangetroffen, maar wel in andere bebouwing direct buiten het plangebied. Daarnaast zijn in de populieren aan de Hilledijk nesten aanwezig die geschikt zouden kunnen zijn voor sperwer of boomvalk; deze vogelsoorten zijn echter niet aangetroffen.

Voor het slopen van de bebouwing binnen het plangebied is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Deze ontheffing is reeds aangevraagd. Er wordt voldaan aan alle eisen van het bevoegd gezag om de ontheffing te kunnen verkrijgen. Verder wordt de beoogde nieuwbouw natuurinclusief gebouwd, wat wil zeggen dat in de te bouwen woningen ecologische maatregelen worden getroffen (zoals inbouwen nestkasten, aanbrengen open

⁶ I-Bureau Gemeente Rotterdam, Voortoets Natura 2000; Bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuidoost, november 2020.

⁷ I-Bureau Gemeente Rotterdam, Notitie Parkstad Tweebosbuurt – Ecologische onderzoeken blok R en P3, maart 2020.

stootvoegen en dergelijke). Dit betekent, dat de staat van instandhouding van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis niet in het geding is. De Wet natuurbescherming hoeft daarmee geen belemmering te vormen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

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. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Zoals aangegeven is nog géén sprake van een concreet bouwplan. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het geldende Bouwbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit tot beter geïsoleerde en meer energiezuinige bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat sprake zal zijn van een verminderde CO₂-uitstoot en een verbetering van de energie-efficiënte. Voorts zijn door de gemeente uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond.

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde Programma Duurzaam, ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's *oppervlakte*, *veiligheid*, *toegankelijkheid*, *duurzaamheid*, *flexibiliteit* en *comfort*. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de Gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

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. Het is

daarnaast ook aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en het toepassen van led-verlichting.

De herontwikkeling van het projectgebied 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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied maximaal 175 woningen te realiseren en blijft qua omvang daardoor ruim onder de drempelwaarden als genoemd in onderdeel D11.2. Daarnaast zijn in het plangebied momenteel 201 woningen aanwezig, zodat sprake is van een afname van het totaal aantal woningen. Het gebruik van het plangebied wijzigt niet; de functie 'wonen' staat nog steeds centraal. De milieu-impact van de nieuwe situatie is dan ook vergelijkbaar met de impact van de huidige situatie. Gesteld wordt, dat daardoor geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De beoogde ontwikkeling valt niet onder categorie D 11.2 uit het Besluit m.e.r. en een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

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

Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden buiten het bouwblok (de tot ‘Wonen’ bestemde gronden), zijn bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend

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

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de woningen zijn voorzien. Daarbij geldt dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 175 woningen aanwezig mogen zijn, op de verbeelding aangeduid met maximaal aantal woningen per bouwblok. Ter plaatse van de aanduidingsvlakken ‘gemengd’ zijn op de begane grond ook commerciële voorzieningen toegestaan, zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen (al dan niet geluidgevoelig), horeca en dienstverlenende functies. Deze functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het totale bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 1.200 m². Maximaal 1.000 m² daarvan mag bestaan uit horeca en afzonderlijke horeca-units mogen niet groter zijn dan 500 m². De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

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

Artikel 5 – Waarde – Archeologie

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

Artikel 6 – 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 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald dat het gehele plangebied is aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een bestemmingsplan gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa.

Deze aanwijzing is bedoeld ter borging van de beleidsvoornemens zoals neergelegd in het Nationaal programma Rotterdam Zuid, de “Woonvisie Rotterdam, Koers naar 2030, agenda tot 2020” en “Stedenbouwkundige verkenning Rotterdam Zuid”

Artikel 9 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 10 Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 11 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

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

voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" is via de volgende link te raadplegen:

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

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 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.

De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd..

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

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

Van Tennet, Rijkswaterstaat en de Gasunie zijn formele reacties ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Ook het waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben, echter is er wel op gewezen dat activiteiten die plaatsvinden in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering mogelijk vergunningsplichtig zijn. Daarvoor is dan ook een watervergunning noodzakelijk, maar dat is een uitvoeringsaspect en is reeds geborgd in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. De VRR geeft aan dat het wenselijk is om de toekomstige bewoners van de woningen te informeren hoe te handelen tijdens een calamiteit en te voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen. Dit betreft echter geen aspect dat met een bestemmingsplan geregeld kan worden. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied	55
Artikel 4 – Wonen	56
Artikel 5 – Waarde - Archeologie	58
Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering.....	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 7 – Antidubbelregel	63
Artikel 8 – Algemene aanduidingsregels.....	63
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 10 – Geluidsgevoelige functies	63
Artikel 11 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	63
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	65
Artikel 13 – Slotregel.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Tweebosbuurt zuid-oost” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-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.

Horeca

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

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).

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 – Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 3.1 onder f, niet dieper dan 1 meter uit de gevel en tenminste 3 meter boven maaiveld.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘gemend’;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- e. ontsluitingswegen en -paden;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer wooneenheden worden gerealiseerd dan het op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte niet minder dan 8 meter mag bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

4.3.2 Publieke functies

De in 4.1 onder b genoemde voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto vloeroppervlak aan voorzieningen niet meer dan 1.200 m² mag bedragen,
- b. maximaal 1.000 m² van het onder a. benoemde bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden voor horeca, waarbij per horecavestiging het bruto vloeroppervlak niet meer dan 500 m² mag bedragen. Een ongebouwd (gevel)terras wordt daarbij niet meegerekend.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 5.3.1.

5.2.2 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.

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

5.3.1 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 5.3.2 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.

5.3.2 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.;

5.3.3 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.

5.3.4 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.

5.3.5 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 6 – Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Verbod

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

6.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.2.1 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.

6.2.3 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

6.3.2 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.

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

6.4.1 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.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 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.

6.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 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 7 – Antidubbelregel

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

Artikel 8 – Algemene aanduidingsregels

8.1 Wetgevingszone - moderniseringsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingszone - moderniseringsgebied’, zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 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 10 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 11 – 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 12 – Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 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 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Tweebosbuurt zuid-oost”, gemeente Rotterdam.

Bijlage bij de regels: Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

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

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca. Horecabedrijven zoals:

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

1b. Overige lichte horeca. Horecabedrijven zoals:

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

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horeca bedrijven zoals:

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

Categorie 2 'middelzware horeca'

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

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

Categorie 3 'zware horeca'

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

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

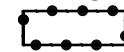
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

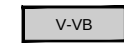


VERKLARING

Plangebied

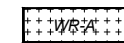
 Tweebosbuurt zuid-oost

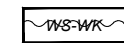
Enkelbestemmingen

 Verkeer - Verblijfsgebied

 Wonen

Dubbelbestemmingen

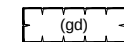
 Waarde - Archeologie

 Waterstaat - Waterkering

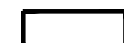
Gebiedsaanduidingen

 wetgevingzone - moderniseringsgebied

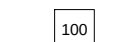
Funcieaanduidingen

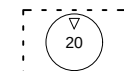
 gemengd

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

 maximum bouwhoogte (m)

project:

Tweebosbuurt zuid-oost

gemeente:

Rotterdam

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 26 januari 2021

schaal: 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01

