

De Drukkerij



Opgesteld door:
Mees Ruimte & Milieu
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: 9 maart 2021
Vastgesteld d.d.:

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk2 Beleidskaders	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	15
2.5 Conclusie beleid	16
Hoofdstuk3 Geschiedenis van het plangebied	18
3.1 Ontstaansgeschiedenis	18
3.2 Archeologie	19
3.3 Cultuurhistorie, Stadsgezichten en Monumenten	20
3.4 Huidig gebruik	20
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	22
4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	22
4.2 Programma	22
4.3 Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk5 Water	26
5.1 Beleidskader	26
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	26
5.3 Huidige watersysteem	26
5.4 De wateropgave	28
5.5 Conclusie water	28
Hoofdstuk6 Milieu	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Bedrijven en milieuzonering	29
6.3 Bodem	35
6.4 Natuur	36
6.5 Externe Veiligheid	40
6.6 Geluid	44
6.7 Luchtkwaliteit	46

6.8	Milieueffectrapportage	47
6.9	Duurzaamheid en energie	48
Hoofdstuk7	Financiële uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.1	Participatie	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Zienswijzen	51
Bijlagen		53
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek BOOR	54
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	91
Bijlage 3	Quickscan Wet natuurbescherming	143
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid	152
Bijlage 5	Quickscan cultuurhistorie	176
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek middelbare school	182
Bijlage 7	Nader vleermuizenonderzoek	275
Bijlage 8	Parkeerbalans	290
Bijlage 9	Stikstofdepositieberekening	293
Regels		323
Hoofdstuk1	Inleidende regels	324
Artikel 1	Begrippen	324
Artikel 2	Wijze van meten	327
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	328
Artikel 3	Wonen	328
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	330
Artikel 5	Waarde - Archeologie	331
Hoofdstuk3	Algemene regels	333
Artikel 6	Antidubbeltelbepaling	333
Artikel 7	Algemene bouwregels	334
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	335
Artikel 9	Overige regels	336
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	337
Artikel 10	Overgangsrecht bouwwerken	337
Artikel 11	Slotregel	338
Bijlage bij regels		339
Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	340

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling van de Drukkerij een woontoren van 14 bouwlagen aan de westzijde, een parkeergarage van 3 bouwlagen aan de zuidoostzijde en een gedeelte van 4 bouwlagen aan de noordoostzijde waarbinnen 2 laags appartementen (beneden-bovenwoningen) worden gerealiseerd. In de ontwikkeling is plaats voor circa 109 woningen, variërend in grootte vanaf circa 50 m². De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige planologisch regime. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval is er voor gekozen de planologische procedure te doorlopen aan de hand van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt gecoördineerd doorlopen met de omgevingsvergunningen en overige toestemmingen die nodig zijn voor de realisatie van het bouwplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de wijk Lage Land, de oudste woonwijk in Rotterdam-Prins Alexander.

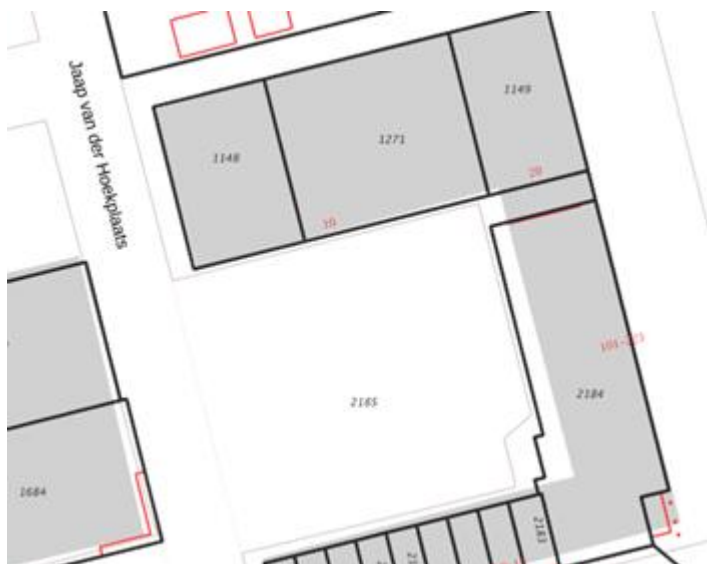
Het plangebied wordt begrensd door de Jaap van der Hoekplaats en de Berlagestraat. Ten noorden van de projectlocatie is een middelbare school gelegen. Ten zuiden een parkeerplaats met daaraan een winkelcentrum.

Nabij het plangebied is de gemeente Rotterdam voornemens om het winkelcentrum te herontwikkelen. Tevens wordt in het kader een grote herstructurering door de gemeente Rotterdam het openbaar gebied aangepast.



figuur 1.1 Ligging plangebied

Het gebouw aan de Jaap van der Hoekplaats 10-20 staat bekend onder de kadastrale nummers K 1148, 1271 en 1149 H (figuur 1.2).



figuur 1.2 kadastrale aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

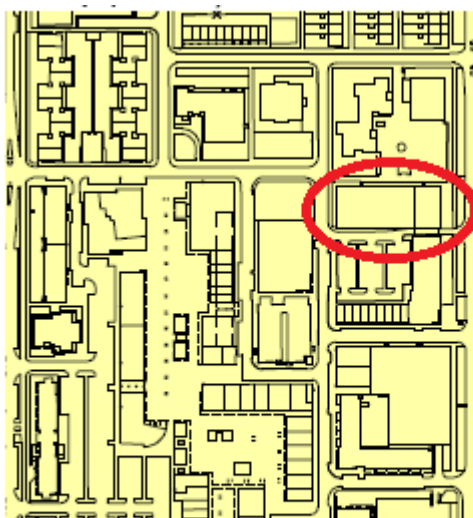
De gronden van het plangebied vallen op dit moment binnen het bestemmingsplan "Het Lage Land/Oud Prinsenland", vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en onherroepelijk sinds 26 juni 2009. **Het**

Lage Land/Oud Prinsenland

De projectlocatie is in de huidige situatie bestemd als 'bedrijven II'. In artikel 3 van het bestemmingsplan is de doeleindenomschrijving omschreven. De gronden aangewezen voor 'bedrijven II' zijn onder andere aangewezen voor bouwwerken en opslagterreinen behorend tot de categorieën 1 tot en met 2 die vermeld zijn op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.



Figuur 1.3 uitsnede bestemmingsplan Het Lage Land/Oud Prinsenland (plangebied rood omlijnd) Tevens staat de locatie gekenmerkt als archeologisch waardevol gebied.



figuur 1.4 uitsnede bestemmingsplan 'Archeologisch waardevol gebied'

Het voorliggend plan is in strijd met de enkelbestemming 'bedrijven II'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de afwijking mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor dit bestemmingsplan.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwgomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit plan en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

2.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Relatie tot projectgebied

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en het een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De behoefte aan het plan dient te worden aangetoond. De ladder wordt in de conclusie van dit hoofdstuk behandeld.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsbeleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar een verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en naar een verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Voor het Programma Ruimte geldt dat delen van de voorgaande versie thans zijn opgegaan in de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma Ruimte maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid.

2.2.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland (hierna: Omgevingsvisie) is per 1 april 2019 in werking getreden. Zoals eerder aangegeven is het centrale doel van het integrale omgevingsbeleid het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met oog op de invoering van de Omgevingswet in 2022 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

1. Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
2. Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor de aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkelingen. Hiertoe implementeert de provincie een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
3. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie beschikt al enige tijd over de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Provinciaal beleid en opgaven Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede Omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit'. De daarmee samenhangende provinciale beleidskeuzes zijn in die

opgaven geclusterd. Hierdoor vallen de opgaven voor: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, klimaatadaptie, bereikbaarheid.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Daarnaast heeft de provincie de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Hiervoor zijn concrete doelstelling uitgewerkt:

1. Bouwen naar behoefte
2. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied
3. Differentieer de woningvoorraad
4. Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer
5. Benut potentie van energietransitie en klimaatadaptie

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 meer 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 coulisselandschap 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 bijzonderder of kwetsbaarder 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.

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.

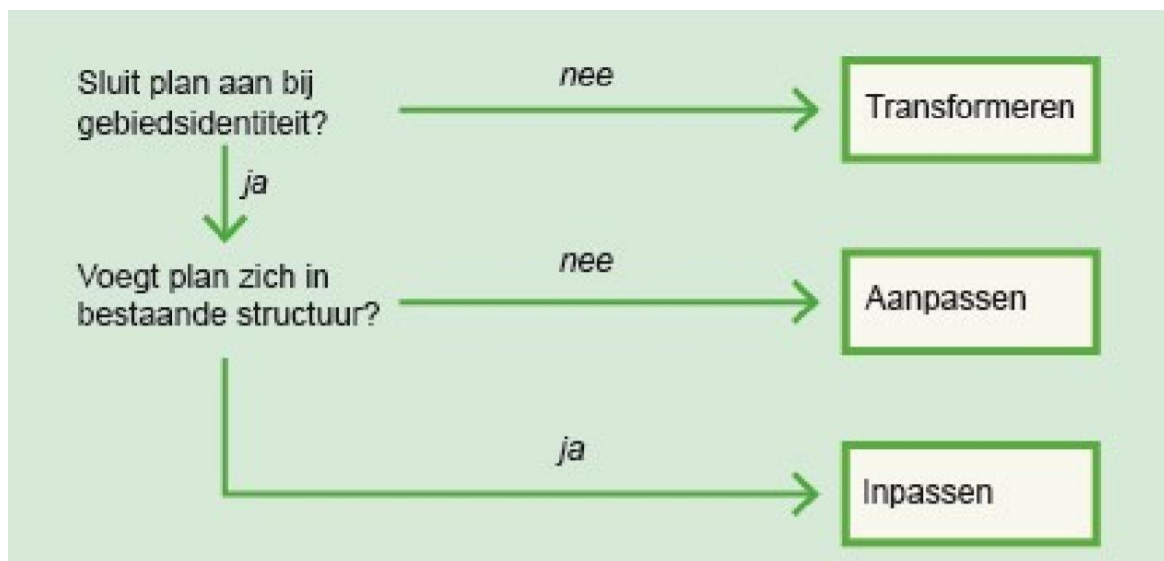
Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied,

een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

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 bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Figuur 2.2.1 Soorten ontwikkeling (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

Relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de laag van stedelijke occupatie 'steden en dorpen'.

Steden

Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

Met de ontwikkeling van de Drukkerij wordt bijgedragen aan de toevoeging van woningen en versterking van het stedelijk woonmilieu. De groenstructuur wordt verstrekt door een daktuin te realiseren, welke toegankelijk is voor de bewoners. Met de juiste groene inrichting zal de daktuin van De Drukkerij een belangrijke schakel vervullen in dit groene netwerk van de omgeving.

De stedelijke groenstructuur is van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in stedelijk

gebied, zeker in het licht van verdere stedelijke verdichting en de verwachte klimaatverandering.

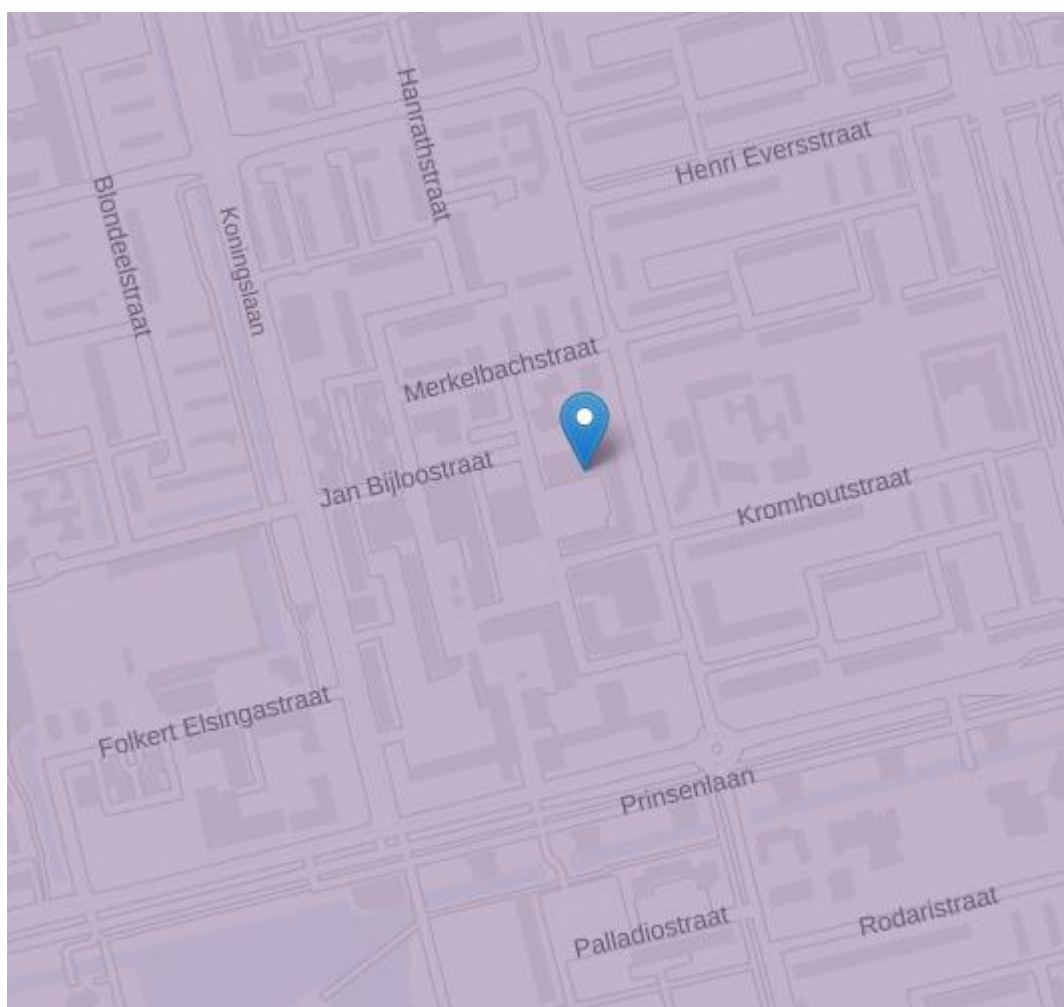
2.2.1.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De doelen en ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Programma Ruimte, zijn vertaald naar concrete regelgeving in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook de Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van een ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is een betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Op onderstaande figuur is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen BSD.



Figuur 2.2.3. Uitsnede 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2020' Zuid-Holland

Relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hiermee wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten uit de omgevingsvisie en de kwaliteitskaarten. Er is sprake van inpassing, aangezien woningbouw goed aansluit bij het karakter van de wijk.

2.2.2 Programma ruimte

Het Programma ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

Ofwel op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' ('3 ha kaart'). Wanneer een locatie opgenomen is op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Uitgangspunt voor het openen van een locatie van de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor de ontwikkeling van de locatie. De 3 ha kaart is niet van toepassing op de projectlocatie gezien de ligging binnen BSD.

Ruimtelijke ontwikkelingen bij Stedenbaanstations

Gemeenten en regio's stimuleren om ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied zoveel mogelijk te realiseren binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. De doelstelling van Stedenbaan is het verhogen van het aantal reizigers per openbaar vervoer door het verkorten, versnellen en veraangename van de reis, waardoor deze aantrekkelijker wordt. Dit draagt bij aan de agglomeratiekracht van de Zuidelijke Randstad.

Op de website <https://data.overheid.nl/dataset/49763-stedenbaanplus-invloedsgebieden#panel-1> is het volgende opgenomen: *"Afgesproken is om te werken met cirkelvormige invloedsgebieden rondom de stations en de haltes, gedifferentieerd naar de verschillende categorieën: de stations van de hoofd- en regionale spoorverbindingen en de metrostations van de Stadsregio Rotterdam hebben een straal van 1200m; de overige haltes hebben een straal van 800m."*

De ontwikkeling De Drukkerij bevindt zich in de nabijheid van metrostation Prinsenlaan (tussen de 400-800 meter).

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. De Woningmarktverkenning is gebaseerd op het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON) en de provinciale Bevolkingsprognose (BP). De Bevolkingsprognose geeft inzicht in de verwachte huishoudensgroei op (sub)regionaal niveau. In de Woningmarktverkenning wordt vanuit de BP een doorvertaling gemaakt naar kwalitatieve behoefte, onder andere woonmilieus en prijsklassen. De provincie stelt de Woningmarktverkenning Zuid-Holland vast als uitgangspunt voor de woningbehoefte in de regionale woonvisies.

Naast de Bevolkingsprognose voert de provincie iedere drie jaar een onderzoek uit naar de woningbehoefte. Dit is de Woningbehoefteraming (WBR). De WBR kan als aanvulling worden gebruikt op de BP, om inzicht te geven in het aantal woningen dat gebouwd zou moeten worden voor de eigen bevolking van een gemeente (lokale behoefte).

				2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Oost	TR 2019	240	990	290	1.520
		Totaal regio		240	990	290	1.520
	Totaal provincie			240	990	290	1.520

Legenda
■ TR 2019
■ Total

tabel 2.1 Trendraming (2019) subregio Rotterdam - Oost

In de periode 2019 – 2030 is een hoge behoefte aan woningen in de stadsregio Rotterdam - Oost, waar het plangebied onder valt.

Relatie tot het plangebied

De projectlocatie is gelegen binnen BSD, dit heeft als gevolg dat in de toelichting van het bestemmingsplan in moet worden gegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de conclusie van dit hoofdstuk zal eveneens nader op de behoefte van de ontwikkeling worden ingegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020

De Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam is geactualiseerd en vastgesteld tijdens de regiotafel wonen op 28 juni 2017.

Het planaanbod is in de geactualiseerde regionale woonvisie naar beneden bijgesteld, omdat de woningbouwrealisatie tot 2017 van de huidige afspraken, geldend voor de periode 2013 tot 2020, achter is gebleven bij de planning. Circa 57% van de geplande nieuwbouwproductie is gerealiseerd. De nettotoevoeging bleef steken op 2.000 per jaar, waar meer dan 3.100 woningen bedoeld was.

Het woningbouwprogramma 2017 tot 2020 duidt op een productie van ruim 20.100 woningen en de sloop van 3.000 woningen; dit betekent een netto toevoeging van 17.100 woningen in drie jaar tijd, met een jaarlijks opleveringsgemiddelde van 6.700, en 1.000 gesloopte woningen per jaar.

De grote aantallen nieuwbouw doen zich voor in de subregio's Zuidrand, Waterweg (Delfshaven en Maassluis) en Hart van Rotterdam. Het plangebied ligt in de subregio Oostrand. Het planaanbod voor de periode 2020 tot 2025 laat een daling zien van het gemiddelde aantal nieuw te bouwen woningen, van 6.700 per jaar in de periode 2017 – 2020, naar 4.800 per jaar in de periode 2020 – 2025.

Periode	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging	Bouw p.j.	Netto toevoegingen p.j.
2017 - 2020	20.138	3.018	+ 17.120	6.700	+ 5.700
2020 - 2025	23.913	5.515	+ 18.398	4.800	+ 3.700
2017 - 2025	44.051	8.533	+ 35.518	5.500	+ 4.400

Figuur 2.3.1 Planaanbod (bron: PZH planmonitor)

Relatie tot het bestemmingsplan

De realisatie van het woongebouw met circa 109 woningen in het plangebied draagt bij aan het planaanbod in de regio Rotterdam.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De stadsvisie, vastgesteld op 29 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Voorliggend bestemmingsplan ligt niet in een dergelijk VIP-gebied.

2.4.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn.

Betrekking tot plan

Met voorliggende plan wordt een woontoren mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de woonopgave c.q. woonbehoefte in de gemeente Rotterdam. Het voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de Woonvisie Rotterdam.

2.4.3 Welstandsnota Rotterdam

De Welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad en is in werking getreden op 11 oktober 2012. Dit is een geactualiseerde versie van de Koepelnota Welstand Rotterdam uit 2004. Omdat niet alle gebieden hetzelfde belang hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van Rotterdam, wordt er in de welstandsnota onderscheid gemaakt in de beleidsniveaus. Deze beleidsniveaus worden welstandsniveaus genoemd. Op het welstandsniveau staat aangegeven welk niveau op een bepaalde locatie van toepassing is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier welstandsniveaus: 'bijzonder', 'ontwikkeling', 'regulier' en 'welstandsvrij'.



Figuur 2.4.1 Uitsnede kaart welstandsnota, projectlocatie rood omlijnd

De projectlocatie is gelegen in het welstandsniveau 'regulier'. Het reguliere welstandsniveau is van toepassing op het grootste deel van het grondgebied van Rotterdam. De niet-uitzonderlijke cultuurhistorische betekenis en de beperkte ruimtelijke dynamiek van deze gebieden rechtvaardigen het reguliere welstandsniveau. Desalniettemin zijn deze gebieden, veelal woonwijken, de drager van het stedelijke weefsel en moeten ook als zodanig verzorgd worden.

Betrekking tot het plan

Het bouwplan wordt aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze toetst het plan aan de geldende welstandscriteria.

2.5 Conclusie beleid

Wonen

De ontwikkeling van de Drukkerij sluit aan op het beleid ten aanzien van wonen. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is geraadpleegd. Er is in de regio Rotterdam en in de gemeente Rotterdam een behoefte aan nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling is in lijn met zowel het provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van zowel Rijks- als provinciale regelgeving is voor een stedelijke ontwikkeling het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. In dit geval is sprake van een stedelijke

ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Om die reden dient met name de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

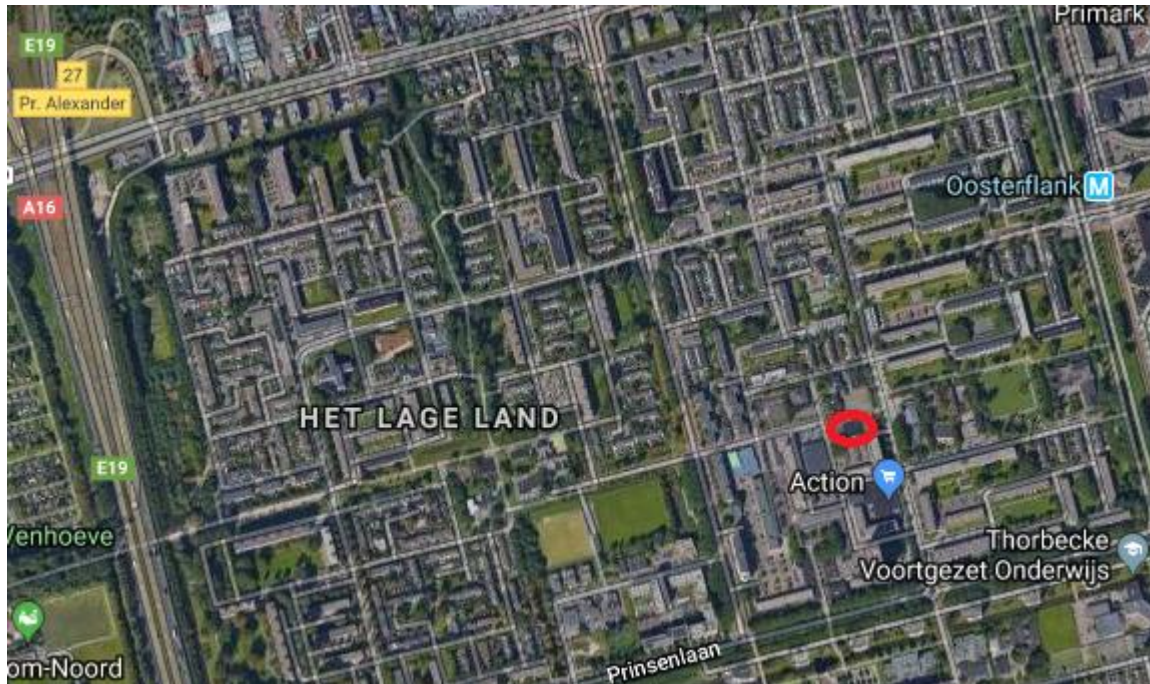
Wonen

In dit hoofdstuk is onder meer de woningbehoefte in kaart gebracht. Zowel vanuit provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid is gebleken dat behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Vooral het regionale beleid is bij het bepalen van de behoefte van belang. De regionale visie volgt zowel het provinciaal als uit het regionaal beleid.

Gesteld is dat de komende jaren de doelstelling bestaat in de gehele regio 50.000 woningen te realiseren. Dit door middel van transformatie en herstructurering, maar ook door toevoeging van nieuwbouw. Het plan voorziet in circa 109 woningen in Rotterdam. Dit betekent dat een goede bijdrage wordt geleverd aan het voorzien in de behoefte aan woningen.

Hoofdstuk 3 Geschiedenis van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis



Figuur 3.1 Uitsnede wijk Lage Land, project rood omlijnd (bron: Google Maps)

Het plangebied is gelegen in de wijk Het Lage Land. Het Lage Land is één van de tien wijken die tussen de jaren '50 en '70 van de 20^{ste} eeuw in de nabijheid rond Rotterdam zijn gebouwd. Het achterliggende idee bij de bouw was dat blokken (gestapelde) woningen, georiënteerd op de zon en zoveel mogelijke vrijstaand in het groen werden geplaatst. Zo kon er voldoende licht, lucht en ruimte in de woning komen. De hoofdstructuur bestaat uit doorgaande wegen op stedelijk niveau, met daaraan gekoppeld winkelstraten, woonstraten, winkelpleinen en bedrijfsgebieden. De bebouwing is eenvoudig, staat vrij in een openbaar toegankelijke omgeving en varieert van lage en middelhoge blokken tot stroken hoogbouw die een hoogteaccent vormen. De samenstelling van bouwblokken is herhaald zodat er een stempel- en strokenverkaveling ontstaat.

Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in sterke samenhang met elkaar ontworpen. De kwaliteit van deze wijk ligt met name in de doordachte afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog die varieert per stempelgebied. Daarnaast is de situering van de bouwblokken ten opzichte van elkaar en de relatie met de rustig ingerichte openbare ruimte een belangrijke kwaliteit in de ruimtelijke opbouw.

Wanneer er tijdens een vernieuwingsopgave bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw is het van belang dat de stedenbouwkundige structuur gerespecteerd wordt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande maat en schaal en hoog-laag verhoudingen. Bij vernieuwingsopgaven wordt er daarom onderscheidt gemaakt tussen enerzijds woonstraten en anderzijds de centrale locaties aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur of in de buurt van voorzieningen. Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn geschikt voor nieuwe hoogteaccenten en andere bebouwingstypologieën en bieden ruimte voor verbijzondering.

Het plangebied is gelegen op het snijvlak van het centrum van de wijk Het Lage Land en de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Het stedenbouwkundige ensemble bestaat uit bouwblokken tot 9 bouwlagen afgewisseld met parkeerhoven en een centraal gelegen pleinruimte. Aan de zuidzijde van het stedenbouwkundig ensemble is een hoogteaccent van 22 bouwlagen gerealiseerd. Een tweede hoogte accent aan de noordzijde sluit aan bij de bestaande hoog-laag verhouding. Doordat het plangebied

onderdeel is van het centrum, is het een geschikte locatie voor het realiseren van een hoogte accent in de vorm van een mooie toren.

3.2 Archeologie

Beleidskader

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

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

Verkennd inventariserend archeologisch veldonderzoek Archeologie Rotterdam (BOOR)

Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft een verkennd inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd naar archeologische waarden in het plangebied Jaap van der Hoekplaats 10-20 te Rotterdam. Het onderzoek is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

In totaal zijn 6 boringen gezet, verspreid over het plangebied tot een maximale diepte van 5,7 m beneden het maaiveld. Het onderzoek is verricht, omdat de bestaande bebouwing gesloopt zal worden en nieuwbouw gerealiseerd wordt. Bij de voorgenomen werkzaamheden kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

Het plangebied bevindt zich in winkelgebied Prins Alexander. Binnen het plangebied zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en wordt een woontoren van veertien etages gerealiseerd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.650 m².

Beleidsinstrumenten

AWK Rotterdam

De Archeologische Waardenkaart (AWK) Rotterdam bestaat uit twee kaarten: de Archeologische Kenmerkenkaart en de hierop gebaseerde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (2005). Volgens de Archeologische Waarden- en Beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. Volgens de Kenmerkenkaart geldt er een middelmatige trefkans op bewoningssporen uit de Nieuwe Steentijd en op bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd (begin jaartelling-450 na Christus) en Middeleeuwen (450-1500 na Christus). De verwachting komt door de aanwezigheid van geul- en oeverafzettingen van een bekende fossiele rivierloop aan of onder het oppervlak. Een aanlegvergunning is verplicht, afhankelijk van de verstoringsdiepte, maar ongeacht het oppervlak van de uit te voeren werkzaamheden.

Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland

Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zuid-Holland, opgenomen in kaart 1b (Archeologie waarden) van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (Provincie Zuid-Holland 2007), bevinden zich binnen het plangebied geen terreinen van hoge archeologische waarde en geen terreinen van zeer hoge archeologische waarde (tevens wettelijk beschermd).

Bestemmingsplan Het Lage Land / Oud Prinsenland

Conform het bestemmingsplan Het Lage Land / Oud Prinsenland (2009) geldt voor het plangebied een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld.

Resultaten

Verkennd inventariserend archeologisch veldonderzoek Archeologie Rotterdam (BOOR)

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat in het plangebied "Jaap van der Hoekplaats 10-20 Rotterdam" sprake is van een fossiel geulsysteem (Zuidplas stroomgordel). In de top van dit geulsysteem kunnen bewoningssporen (nederzettingsterreinen) uit het Neolithicum tot Bronstijd aanwezig zijn.

Tijdens het veldonderzoek is de verwachte stroomgordel (Zuidplas) aangetroffen. De afzettingen van deze stroomgordel bestaan uit beddingafzettingen afgedekt door verlandingsafzettingen. De riviergeul is na haar inactiviteit verland en opgevuld met klei en daarna overgroeid met veen. In de top van deze afzettingen zijn geen sporen van bodemvorming, rijping of verdroging aanwezig. De kans dat er in de top van de stroomgordel een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt dan ook zeer klein geacht.

Op de stroomgordel ligt intact veen. De historische vervening in het plangebied is daarmee niet zodanig geweest dat al het veen is vergraven dan wel verdwenen. Er zijn binnen het veen geen veraarde of verdroogde trajecten aanwezig. De kans dat er in de top van het veen een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt dan ook zeer klein geacht. Concluderend kan gesteld worden dat de kans zeer klein is, dat bij de herinrichting van het onderzoeksgebied archeologische waarden verstoord zullen worden.

Conclusie

Op grond van het inventariserend veldonderzoek luidt de aanbeveling voor het plangebied Rotterdam Jaap van der Hoekplaats 10-20, dat er geen voorzieningen getroffen hoeven te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Zonder verder archeologisch onderzoek kan worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Cultuurhistorie, Stadsgezichten en Monumenten

Voor het bestemmingsplan Lage Land/Oosterflank is een Quicksan Cultuurhistorische waarde gebied opgesteld (zie Bijlage 5 bij het bestemmingsplan). In het voorliggend bestemmingsplan worden de relevante onderdelen voor het plangebied besproken. Uit de analyse blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de wijk en het plangebied niet direct zit in de architectonische kwaliteit van de bebouwing maar wel in de elementen die van de wijk een ruimtelijke eenheid maken. De groenstructuur en de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van de verschillende buurtjes waarin steeds verschillende woning- en gebouwtypologieën met elkaar gecombineerd worden en die tezamen één ensemble vormen.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied betreft slechts een gebouw dat dienst doet als een drukkerij. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het plangebied niet interessant. Het bestemmingsplangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen. De aspecten cultuurhistorie, stadsgezichten en monumenten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Huidig gebruik

Het plangebied is gelegen binnen de wijk Het Lage Land. De wijk grenst in het zuiden aan de wijk Prinsenland, de wijk grenst aan de Hoofdweg in het noorden, aan de A16 in het westen en de Prins Alexanderlaan in het oosten. De wijk is tot stand gekomen tussen de jaren 50 en 70 van de 20ste eeuw, met incidenteel latere invullingen en vernieuwingen en kent een orthogonale structuur, hetgeen inhoudt dat de bebouwingsstructuur is 'opgehangen' aan een rechthoekig stratenpatroon. De structuur van deze wijk is karakteristiek voor de wederopbouwperiode.

In het huidige plangebied staat momenteel het leegstaande drukkerijgebouw. Deze drukkerij was van 'Arps & zoon drukkerijen'. Dit gebouw wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van het

woongebouw.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

- de nieuwbouw vindt grotendeels plaats binnen de bestaande rooilijnen
- auto ontsluiting aan de zuidkant (via de parkeerplaats)
- hoofdentree woningen aan de westzijde (Jaap van der Hoekplaats)
- parkeren (auto's, fietsen) en bergingen op eigen terrein
- hoogteaccent aan de zijde van de Jaap van der Hoekplaats, maximaal 14 lagen
- levendige plint aan de noord- en de westzijde.
- groen dak (collectieve verblijfsruimte) op het lagere gedeelte (oostkant)

Wat betreft het woonprogramma gelden de volgende randvoorwaarden:

- beleidskader kleine woningen
- ondergrens woningen 50 m²

4.2 Programma

Het project betreft de ontwikkeling van een woontoren aan de Jaap van der Hoekplaats nummer 10-20 op het terrein van de locatie van de drukkerij 'De Arps' -locatie. Deze drukkerij staat nog op de projectlocatie en wordt gesloopt. Het betreft een project van sloop-nieuwbouw. Het woongebouw bestaat uit circa 14 bouwlagen en wordt circa 50 meter hoog. In de ontwikkeling is plaats voor circa 109 appartementen, variërend in grootte vanaf circa 50 m². Voor het mogelijk maken van de woontoren dient er een nieuwe bestemming 'wonen' gelegd te worden op de projectlocatie.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Conform het beleid van de gemeente Rotterdam wordt de parkeerbehoefte bepaald. Het woongebouw bestaat uit appartementen met een parkeervoorziening, bestaande uit een parkeergarage met 67 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen in artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren.

Er is ten behoeve van de ontwikkeling een parkeerbalans opgesteld (zie Bijlage 8). Hieronder worden de resultaten integraal weergegeven.

Parkeerbalans

De Jaap van der Hoekplaats bevindt zich in het Rotterdamse stadsdeel Prins Alexander. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 die is opgesteld door Gemeente Rotterdam. De Jaap van der Hoekplaats bevindt zich volgens de beleidsregels in zone C. De parkeernormen voor woningen zijn gekoppeld aan de woningomvang of aan de liberalisatiegrens. Woningen met een huur die zich onder deze grens bevindt worden beschouwd als sociale huurwoning en hebben een parkeernorm van 0,6 plaatsen per woning.

In de beleidsregeling is opgenomen dat de autoparkeereis van een ontwikkeling die wordt gerealiseerd in de nabijheid van een OV-station mag worden gecorrigeerd (verminderd). De ontwikkeling De Drukkerij bevindt zich in de nabijheid van metrostation Prinsenlaan (tussen de 400-800 meter). Hierdoor is een correctie van 10% van toepassing is. Het gevolg daarbij is, dat bij eventuele invoering van betaald parkeren, de mensen uit het complex geen recht hebben op een straatvergunning in de toekomst.

Op basis van de parkeernormen die gelden op de locatie van de Drukkerij en de reductie die toegepast kan worden als gevolg van de nabijheid van het OV-station, is berekend dat voor de in totaal 109 woningen van De Drukkerij een normatieve parkeerbehoefte geldt van in totaal (afgerond) 66 parkeerplaatsen.

Aantal woningen	Omvang woning	P-norm per woning gecorrigeerd	Normatieve parkeerbehoefte
99	40 - 65 m2	0,54	53,46
10	65 - 85 m2	1,26	12,60
Totaal			66,06

Tabel 2 – Normatieve parkeerbehoefte De Drukkerij

Figuur 4.1 Uitsnede parkeerbehoefte berekening (bron: Parkeeronderzoek Spark)

Het totale parkeeraanbod bestaat uit 66 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van (afgerond) 66 parkeerplaatsen zal worden opgelost in de parkeervoorziening in het woongebouw met in totaal 67 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig opgelost.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 109 woningen mogelijk. Indien er meer dan 109 woningen worden gerealiseerd, dient het gewijzigde bouwplan binnen de parkeernormbeleid van de gemeente Rotterdam te vallen.

Fietsparkeren

In het plan 'De Drukkerij' wordt gebruik gemaakt van de nieuwe beleidsregeling (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018) ten aanzien van het 'fietsparkeren', waarbij af wordt geweken van het Bouwbesluit (2012) door het realiseren van een gemeenschappelijke fietsenstalling. De ontwikkeling maakt een gemeenschappelijke fietsenstalling en iedere individuele woning groter dan 50 m² heeft een interne berging van minimaal 2,7 m² ter compensatie van het wegvallen van de bergingsmogelijkheid voor andere zaken dan fietsen. Onderstaande tabel wordt gebruikt voor het aanhouden van de hoeveelheid fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging (toegankelijk vanaf maaiveld) van De Drukkerij.

Woonfunctie (m2 gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning (Zone A, B en C)
< 40 m2	2
40 – 65 m2	3
65 – 85 m2	4
> 85 m2	5

Tabel: Normentabel fiets woonfunctie

Het uiteindelijke fietsparkeerprogramma wordt bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

4.3 Juridische planbeschrijving

4.3.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een globaal bestemmingsplan waarmee kaders worden geboden voor geplande ontwikkelingen binnen het plangebied. Een dergelijk plan wordt vaak aangeduid met de (niet-juridische) term 'postzegelbestemmingsplan' of 'ontwikkelbestemmingsplan'. Het bestemmingsplan is in casu opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de geplande woningen.

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en

bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouwmogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

4.3.2 Regels

4.3.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. Artikel 1 geeft een toelichting op begrippen die in het normale spraakgebruik niet voorkomen en dus zonder uitleg voor interpretatie vatbaar zijn. Het artikel 'wijze van meten' beschrijft hoe de maatvoeringen zoals deze in de regels voorkomen moeten worden gemeten.

4.3.2.2 Wonen

Ten behoeve van de ontwikkeling is de bestemming 'Wonen' in Artikel 3 opgenomen. Onder 'wonen' wordt mede verstaan daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, dakterrassen alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Tevens wordt onder 'wonen' verstaan daarbij behorende parkeervoorzieningen.

4.3.2.3 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor voetgangers- en fietspaden. Dit is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in Artikel 4.

4.3.2.4 Waarde - Archeologie

In de regels is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen, omdat er archeologische waarden in grond zijn te vinden. De verwachtingswaarde is echter laag. Grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terrein oppervlak groter dan 200 m² beslaan, dienen een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden aan te vragen.

4.3.2.5 Parkeerregeling

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 9 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 toegevoegd. 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.

4.3.3 Algemene regels en overige regels

4.3.3.1 Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels.

4.3.3.2 Overgangsregels en slotregel

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beheert de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater in dit plangebied. Het Lage Land ligt in de polder Prins Alexander en is onderdeel van het uitgestrekte oppervlaktewaterbemalingsdistrict no. 53, bestaande uit Ommoord en de voornoemde polder. Afwatering vindt plaats vanuit Nieuw-Terbregge en Ommoord door het plangebied, via de hoofdwatergang langs de Prinsenlaan in oostelijke richting. Even buiten het plangebied maalt gemaal "de Lage Bemaling" het water op tot een hoger peil, waarna het via de Nieuwerkerkse Tocht door Capelle aan den IJssel zijn weg vervolgt tot aan het poldergemaal P.D. Kleij. Dit gemaal slaat het water van de polder Prins Alexander uit op de boezem. Het waterpeil in het plangebied is zeven meter beneden NAP (het Lage Land is een van de laagst gelegen delen van Nederland).

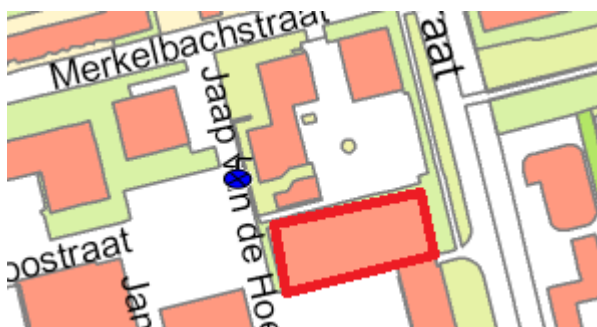
In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Tevens is er ook geen oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied gelegen. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het oppervlaktewater.



Figuur 5.1 Uitsnede leggerkaart oppervlaktewater, plangebied rood omlijnd

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater liggen er een aantal peilbuizen in het plangebied. Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Met <http://www.gis.rotterdam.nl> valt de grondwaterstand te meten. Uit de meest dichtbij gelegen peilbuis 134570-124 blijkt dat de kleinste ontwateringsdiepte in het plangebied 100 centimeter is. Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte groter is dan 80 centimeter zal niet snel grondwateroverlast in het plangebied optreden. Er zijn uit het plangebied van "De Drukkerij" geen klachten over het grondwater bekend.



Figuur 5.2 Peilbuslocatie (134570-124) blauwe stip aangegeven en plangebied rood omlijnd

5.3.3 Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering of op een waterkering gelegen.

5.3.4 Riolering

Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het rioleringsstelsel, zoals dat in de wijk Lage Land gehanteerd wordt. Dit is een gemengd rioolstelsel. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt, wordt afgevoerd via het riool. Ten zuiden van de Prinsenlaan ligt een rioolwaterpersleiding die het rioolwater naar de AWZI Kralingseveer voert.

Verder geldt dat er geen uitlopende, milieubelastende materialen zoals zink, koper en lood worden toegepast in daken, goten e.d. welke afgekoppeld zijn/blijven van de riolering cq. direct afwateren naar het oppervlaktewater.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Daarnaast is het plangebied ook niet in de nabijheid van oppervlaktewater gelegen, waardoor er geen negatieve gevolgen door het bouwplan optreden ten aanzien van het oppervlaktewater in beheer bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 500 m², waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt gebracht op het oppervlaktelichaam. De projectlocatie is al reeds verhard. Er vindt geen tot nauwelijks extra verharding plaats. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

5.4.2 Grondwater

De ontwateringsdiepte is groter dan 80 centimeter, waardoor naar verwachting geen problemen ontstaan met de grondwaterstand in het plangebied. Daarnaast vindt geen tot nauwelijks extra verharding plaats en vindt parkeren plaats op het maaiveld (begane grond) en op de verdiepingen (parkeerdek). Hiervoor hoeft niet in de grond te worden geroerd. Slechts ten aanzien van de bouwwerkzaamheden en een liftbak (tot diep onder NAP) wordt in de grond gewerkt. Dit heeft naar verwachting geen grote gevolgen voor de grondwaterstand.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied ligt geheel binnendijs, binnen de waterkeringen van dijkkring 14 (Zuid-Holland). Deze dijkkring heeft een beschermingsniveau van 1/10.000 jaar. Dit houdt in dat de keringen bescherming bieden tegen het extreme hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt.

5.5 Conclusie water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

6.2.1 Inleiding

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen.

Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen. Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

tabel 6.1 richtafstanden bedrijven en milieuzonering

In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

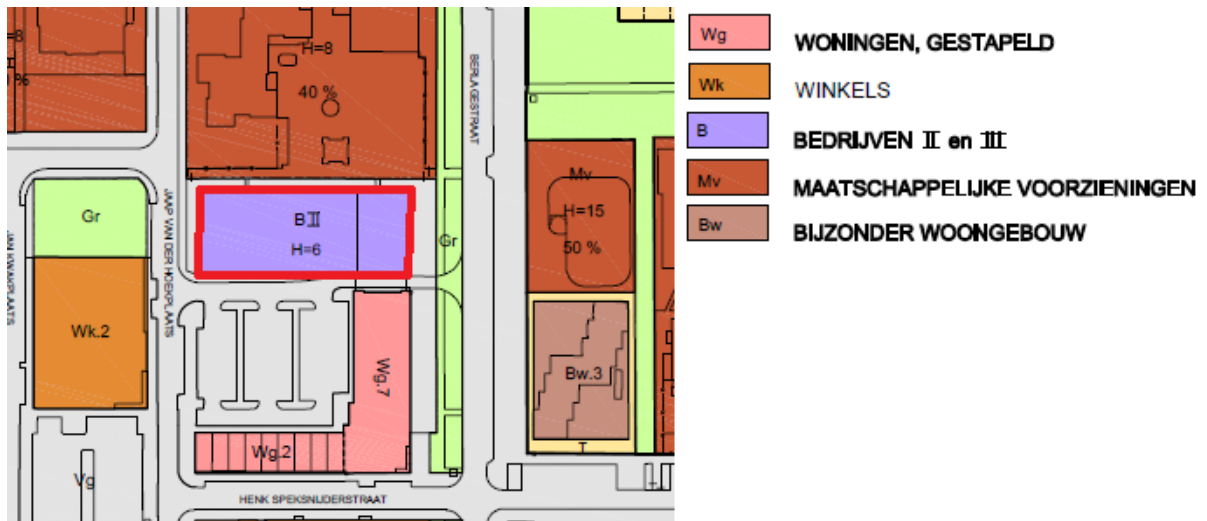
De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.2.2 Plangebied

Er is onderzoek gedaan naar het omgevingsgeluid rondom het plangebied (Bijlage 4). Het plangebied is gelegen in gebied met verschillende functies, van winkels, scholen tot woningen. Het gebied kan daarmee getypeerd worden als een gemengd gebied. Dit betekent dat de afstanden in tabel 6.1 met één afstandstap verlaagd kunnen worden.

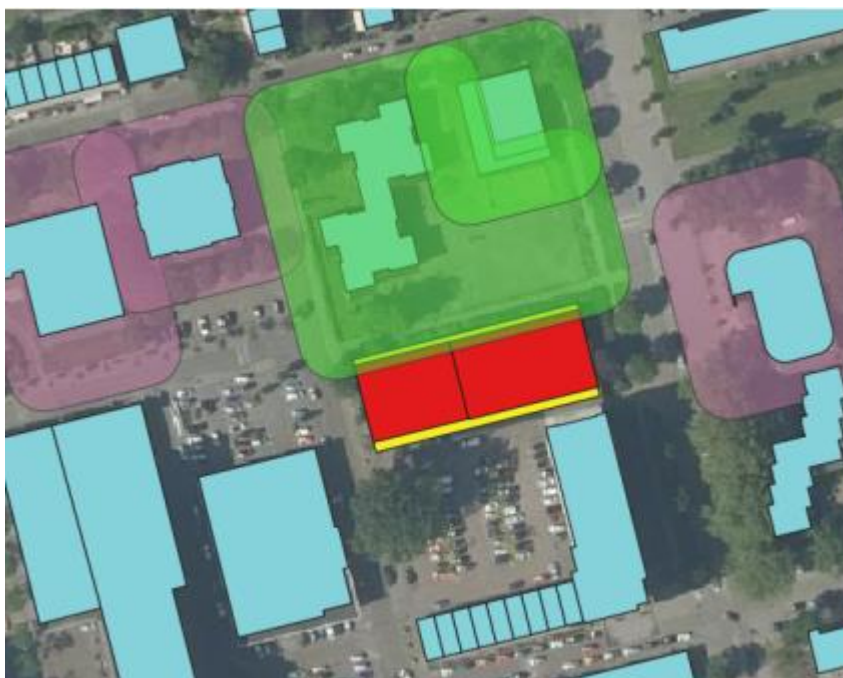


Figuur 6.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

Er zijn verschillende functies rondom de projectlocatie onderzocht. De onderzochte functies zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De projectlocatie is hierin gearceerd.



Figuur 6.2 Uitsnede omgeving projectlocatie, onderzochte functies in kleur weergegeven



Figuur 6.3 Richtafstanden in relatie tot gevels en perceelsgrens nieuwbouwplan (bron: Bijlage 4)

Bij het plangebied is vanaf de gevel van de woningen op circa 7 meter afstand de grens van de maatschappelijke voorzieningen gelegen. De afstand tot de perceelsgrens van het nieuwbouwplan bedraagt circa 5,5 meter. De maatschappelijk voorziening (op figuur 6.2 met blauw aangeduid) is gelegen tussen de Jaap van Hoekplaats, de Merkelbachstraat en de Berlagestraat. Maatschappelijke voorzieningen zijn blijkens het bestemmingsplan voorzieningen van sociale / culturele / medische / educatieve / recreatieve / levensbeschouwelijke aard dan wel ten behoeve van de openbare dienst. In dit geval is er een middelbare school op deze locatie gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is tevens een woongebouw (op figuur 6.2 met geel aangeduid) op circa 8 meter afstand vanaf de bestemmingsgrens van het plangebied gelegen. Dit gebouw is gelegen aan de Berlagestraat, Henk Speksnijderstraat en de Jaap van der Hoekplaats. Bij het gebouw zijn parkeerplaatsen gelegen. In dit gebouw zijn naast gestapelde woningen, praktijkruimten en op de begane grond in de plint maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Ten overstaan van de gestapelde woningen ten zuiden van het plangebied geldt dat er maatschappelijke voorzieningen in de plint gevestigd kunnen worden met een milieucategorie van 2. Daarnaast zijn praktijkruimten mogelijk met een milieucategorie van 1 (SBI-2008 8621). Voor de praktijkruimten geldt dat in een gemengd een gebied een richtafstand van 0 meter aangehouden mag worden (10 meter in een rustige woonwijk). Hieraan wordt voldaan.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorziening dient in een worst case scenario een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied te worden aangehouden. Het woongebouw ligt op circa 8 meter afstand van gevel (tevens bestemmingsgrens) tot de nieuwe gevel van de woningen. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Echter geldt in dit geval dat op het moment van het vaststellen van dit bestemmingsplan de milieubelastende activiteit in het woongebouw niet aanwezig is. Het betreft een planologische mogelijkheid dat er maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Vanwege het feit dat deze activiteiten slechts in de plint mogelijk zijn, dienen zij al wat betreft het aspect geluid rekening te houden met de woningen die boven op de maatschappelijke voorziening op de verdieping gevestigd zijn. Hierdoor kan gemotiveerd van de richtafstand van 10 meter afgeweken worden. Mogelijk is de afstand gezien de positieve invloed van de constructie, zijnde o.a. de parkeergarage, groter dan 8 meter waardoor er wel wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Ten westen van de projectlocatie is winkelruimte (op figuur 6.2 aangeduid met de paarse kleur) mogelijk. Winkelruimte (SBI-2008 code 47, nr. A) heeft een milieucategorie van ten hoogste 1, waardoor in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter mag worden aangehouden. Deze locatie is op een grotere afstand gelegen, waardoor aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten oosten van de projectlocatie is een andere maatschappelijke voorziening (op figuur 6.2 aangeduid met de oranje kleur) gesitueerd. Dit is een kerkgebouw. Voor een dergelijke activiteit is een milieucategorie van 2 opgenomen (SBI-2008 code 9491) . In een gemengd gebied dient een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Het kerkgebouw is op circa 28 meter afstand gelegen. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

De school is blijkens de algemene lijst bij de VNG-brochure aangeduid met milieucategorie 2 (SBI-2008 code nr. 852, 8531 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs). Dit houdt in dat in een gemengd gebied een richtafstand dient te worden aangehouden van 10 meter ten opzichte van de gevel van de woningen. Hieraan wordt niet voldaan. Geluid is in dit kader het meest doorslaggevend aspect dat de overschrijding veroorzaakt. Er is een aanvullend onderzoek naar de geluidbelasting van de middelbare school uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten zijn onderstaand integraal weergegeven.

Resultaten onderzoek weergeven

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 7 meter van het hek van het schoolplein tot de gevel van de geprojecteerde nieuwbouw. De nieuw te realiseren woningen zijn deels gelegen binnen de richtafstand van 10 meter, die geldt voor een milieucategorie 2 waartoe de middelbare school behoort.



Afbeelding 2 Indeling schoolplein

De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (beknopt samengevat voor de gebiedstypering gemengd gebied):

Stap 1

Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het plan is dan mogelijk.

Stap 2

(Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk)

Indien stap 1 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - o 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar},L_T (etmaalwaarde);
 - o 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);

- o 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Vrijstelling is dan mogelijk.

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - o 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
 - o 70 dB(A) L_{Amax} (etmaalwaarde);
 - o 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 dient de vrijstelling grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Resultaten onderzoek

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt veroorzaakt door stemgeluid, dat op grond van het Activiteitenbesluit van toetsing is uitgezonderd. Dit betekent dat de school als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar activiteiten. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect stemgeluid te worden beoordeeld.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 53 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de toetswaarde van 50 dB(A) behorende bij stap 2 van de VNG-publicatie, maar wel aan de toetswaarde van 55 dB(A) behorende bij stap 3 van de VNG-publicatie.

De geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) treedt uitsluitend op ter plaatse van de noordgevel van het plan, op (een gedeelte van) de eerste tot en met (een gedeelte van) de zevende bouwlaag.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door activiteiten die op grond van het Activiteitenbesluit van toetsing zijn uitgezonderd. Dit betekent dat de school als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar activiteiten. Wel dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening deze activiteiten te worden beoordeeld.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het schreeuwen door leerlingen aan de rand van het plein geluidniveaus van ten hoogste L_{Amax} = 83 dB(A) kan veroorzaken. De overige activiteiten veroorzaken geluidniveaus van ten hoogste L_{Amax} = 74 dB(A). De optredende geluidniveaus zijn daarmee hoger dan de toetswaarde van 70 dB(A) zoals opgenomen bij stap 2 en 3 in de VNG-publicatie.

De geluidbelasting van meer dan 70 dB(A) treedt uitsluitend op ter plaatse van een gedeelte van de noord- en oostgevel van het plan. Voor deze gevels geldt dat de geluidbelasting vanaf de 7e bouwlaag 75 dB(A) of minder bedraagt en vanaf de 12e bouwlaag 70 dB(A) of minder bedraagt.

Opgemerkt wordt dat het schreeuwen bij het hek maar zeer beperkt zal gebeuren, terwijl het schreeuwen rond de pannakooi en basketbalpaal vaker zal optreden omdat deze activiteiten schreeuwen en roepen uitlokken.

Maatregelen en nadere afweging

De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn hoger dan de toetswaarde van stap 2 en de maximale optredende geluidniveaus zijn hoger dan de toetswaarde van stap 3. Dit betekent dat een

nadere afweging noodzakelijk is. Hiertoe wordt het volgende overwogen.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk is, maar dat wel maatregelen aan de zijde van de ontvanger mogelijk zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen.

Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat:

- de binnenwaarde van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gewaarborgd is.
- de binnenwaarde van 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau voor de reguliere activiteiten gewaarborgd is.
- de beoogde doelgroep van de woningen bewoners zijn die overdag, tijdens de activiteiten van de school, niet aanwezig zijn omdat zij aan het werk zijn.
- alle woningen toegang hebben tot een collectief dakterras aan de geluidsluwe zijde, waardoor bewoners ten alle tijden rustig buiten kunnen zitten.

Gelet op het bovenstaande worden geen aanvullende bouwkundige maatregelen toegepast.

6.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de school en de mogelijke maatschappelijke voorziening in het woongebouw dient gemotiveerd afgeweken te worden van de richtafstand van 10 meter.

Er kan op basis van het bovenstaande afgeweken worden van de richtafstand voor de middelbare school.

De maatschappelijke voorziening wordt reeds belemmerd door de woningen op de verdieping.

Ten aanzien van de overige activiteiten wordt voldaan aan de richtafstanden.

Een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd.

6.3 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.3.1 Plangebied

Er heeft reeds op de projectlocatie een drukkerij gezeten. Om deze reden is voor het bouwplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit te analyseren voor de functie wonen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Arnicon en het onderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Resultaten

Er is door Arnicon B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 ter plaatse van de Jaap van der Hoekplaats 10-20 te Rotterdam uitgevoerd. De locatie, met een oppervlakte van circa 1.646 m², is in gebruik als drukkerij. De aanleiding tot het onderzoek is de geplande sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van een appartementencomplex op deze locatie. Wanneer de drukkerij gesloopt wordt, wordt ook de bestaande betonnen grond vloer gesloopt en verwijderd.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat in het pand een betonvloer aanwezig is van 25 tot meer dan 50 cm dik. Onder deze vloer en bij de uitpandige boringen blijkt dat de toplaag tot een diepte van 0,5 á 1,0 m m-mv hoofdzakelijk uit zand bestaat. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte van 3,0 m-mv

uit klei. Plaatselijk is onder de kleilaag vanaf 1,0 tot 2,0 m-mv veen aangetroffen. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 1,50 mmv.

Bij zintuiglijk onderzoek zijn geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat in de bovengrond de achtergrondwaarden voor cadmium, kwik, lood, zink en PCB worden overschreden en in de ondergrond voor PCB. Bij toetsing aan de normen uit het besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse industrie.

Verder blijkt dat in de geanalyseerde monsters geen asbest is aangetroffen. In het grondwater wordt de streefwaarde voor barium wordt overschreden. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

6.3.2 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging boven het in de bodemkwaliteitskaart vastgelegde achtergrondniveau wordt bevestigd. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. De aangetoonde gehalten boven de achtergrondwaarden in de boven- en ondergrond worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden en geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader onderzoek. Verder is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde materiaal. Bij het uitvoeren van de (sloop-)werkzaamheden wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit om de bodemkwaliteit onder de betonnen vloer te kwalificeren. Dit laat onverlet dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft het aspect bodem.

6.4 Natuur

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

6.4.1 Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen kerngebieden, geen onderdelen van binnenstedelijke ecologische verbindingen en geen ambitielocaties gelegen.

6.4.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

(Het vervallen van de) Programmatische Aanpak Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming dient ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie te worden beoordeeld. Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn.

Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn de Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen stikstofgevoelige habitatype voorkomen.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is het PAS komen te vervallen. De PAS mag niet meer als toestemmingsbasis voor activiteiten gebruikt worden. Daarnaast zijn de zogenoemde drempelwaarden vervallen. Dit heeft tot gevolg dat iedere activiteit met een uitstoot van stikstof in beginsel vergunningplichtig kan zijn. Met een stikstofdepositieberekening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een toename van stikstofdepositie en daardoor mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor deze ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening gemaakt. De berekening is opgenomen in Bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de stikstofdepositieberekeningen dient rekening gehouden te worden met de Natura 2000-gebieden rondom de projectlocatie. Nabij de projectlocatie zijn de navolgende Natura 2000-gebieden gesitueerd:

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Boezems Kinderdijk | Gelegen op circa 8,4 km afstand |
| 2. Oude Maas | Gelegen op circa 11,9 km afstand |
| 3. Donkse Laagten | Gelegen op circa 14,7 km afstand |
| 4. Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein | Gelegen op circa 15,9 km afstand |

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling waar mogelijk nog een bijdrage kan worden berekend. In de volgende figuur is een kaart opgenomen met de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende natuurgebieden.



Figuur 6.4.1 Projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

De AERIUS-calculator 2020 geeft als uitkomst van de berekening dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de voormalige ecologische hoofdstructuur van het Rijk en de provincies. Het plangebied is niet gelegen in en in de nabijheid van het NNN-gebied. De ontwikkelingen hebben op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit NNN-gebied. Hiervoor zijn de ontwikkelingen te beperkt van omvang.

6.4.3 Soortenbescherming

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.

Vanwege de sloop-nieuwbouw van de drukkerij in het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Buijs Eco Consult B.V. Deze quickscan is als Bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten zijn onderstaand integraal weergegeven.

Op de locatie zelf zijn over het algemeen, redelijk algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze grondgebonden zoogdieren een provinciale vrijstelling. Naast grondgebonden zoogdieren kunnen echter wel vleermuizen en evt. vogels gebruik maken van de bebouwing en omliggende groene omlijsting. Omdat het gebouw in potentie geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen (het pand bevat open stoot- en dilatatievoegen naar de spouwmuur zonder isolatie en doorkruipmogelijkheden tot vermoedelijk onder - in ieder geval gedeelten – van het plat dak) is jaar rond vleermuisonderzoek (conform het vleermuisprotocol 2017) noodzakelijk, om de aanwezigheid/gebruik van vleermuizen vast te kunnen stellen, danwel uit te kunnen sluiten. Hiervoor heeft tijdens de terreininspectie van de quickscan reeds het winterbezoek plaatsgevonden. Hierbij zijn geen aanwijzingen gevonden van een winterverblijfplaats voor vleermuizen.

Overige beschermde fauna of beschermde flora zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Opgemerkt wordt dat vanwege het seizoen beschermde soorten nu niet in het gebied kunnen zijn opgemerkt die er op een ander moment wel aanwezig zijn.

In de omringende bomen, struweel en in de hederen aan de noordgevel kunnen algemene broedvogels tot broeden komen. Ook zouden op het dak scholekster, stormmeeuw etc. tot broeden kunnen komen. Op basis van de luchtfoto is niet duidelijk te zien welke dakbedekking het pand heeft zodat geschiktheid voor evt. dakbroeders niet geheel valt uit te sluiten. Aangezien de bebouwing geen hellend dak met pannen heeft wordt het in beginsel niet geschikt geacht voor eventueel jaarrond beschermde vogels (huismus en gierzwaluw).

Vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is een nader vleermuizen onderzoek uitgevoerd (Bijlage 7).

Op de locatie is meermaals de aanwezigheid van drie vleermuissoorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis. De gewone dwergvleermuis is vooral een object/gebouw bewonende soort. Deze soort is tijdens de veldbezoeken in het plangebied niet met een verblijfplaats aangetroffen. De gewone dwergvleermuis is foeragerend op het parkeerplein en met een verblijfplaats ten noorden van het plangebied vastgesteld. Invliegers, uitvliegers en/of zwermen is in het plangebied niet waargenomen.

Daarnaast zijn er nog enkele soorten die maar een enkele keer zijn waargenomen; dit zijn de ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis (hoofdzakelijke boombewoners).

De te kappen bomen en de bomen in de directe omgeving van het plangebied bevatten geen zichtbare gaten, kieren en scheuren en hierbij zijn geen in- en/of uitvliegers bij waargenomen. Wel worden deze bomen (net als het overig openbaar groen in de directe omgeving) gebruikt als foerageergebied. Bij de voorgenomen kap van twee bomen (van beperkte omvang) gaat geen essentieel foerageergebied of een vliegroute verloren.

Paarverblijfplaatsen (van gewone dwergvleermuis) zijn door middel van baltsroep aangetoond. Op basis van de locatie van de baltsroep in vlucht is, met behulp van het volgen van de vluchten en het fysiek invliegen in een open stootvoeg in het gebouw, de paarverblijfplaats ten noorden van het plangebied aangetoond. Dit is niet waargenomen in de bebouwing van het plangebied.

Omdat er geen vaste verblijfplaatsen of andere beschermde functies voor vleermuizen zijn vastgesteld kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden met het in acht nemen van de beschreven mitigerende maatregelen (buiten het kwetsbaar broed/voortplantingsseizoen) zonder verdere beperking worden uitgevoerd. Een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming is hierdoor niet aan de orde.

Door de werkzaamheden buiten deze kwetsbare perioden uit te voeren wordt ook invulling gegeven aan het Zorgvuldig handelen principe en wordt verstoring en/of vernietiging van nesten van algemene broedvogels voorkomen.

6.4.4 Conclusie

Beschermde fauna of beschermde flora zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht in het plangebied. Opgemerkt wordt dat vanwege het seizoen beschermde soorten die nu niet in het gebied kunnen zijn op een ander moment wel aanwezig kunnen zijn.

Er zijn daarnaast geen vaste verblijfplaatsen of andere beschermde functies voor vleermuizen vastgesteld in het plangebied. Daarmee kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden met het in acht nemen van de beschreven mitigerende maatregelen (buiten het kwetsbaar broed/voortplantingsseizoen) zonder verdere beperking worden uitgevoerd. Een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming is hierdoor niet aan de orde.

De projectlocatie ligt niet in of in de nabijheid van het NNN. Daarnaast zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j berekend in het kader van Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

6.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

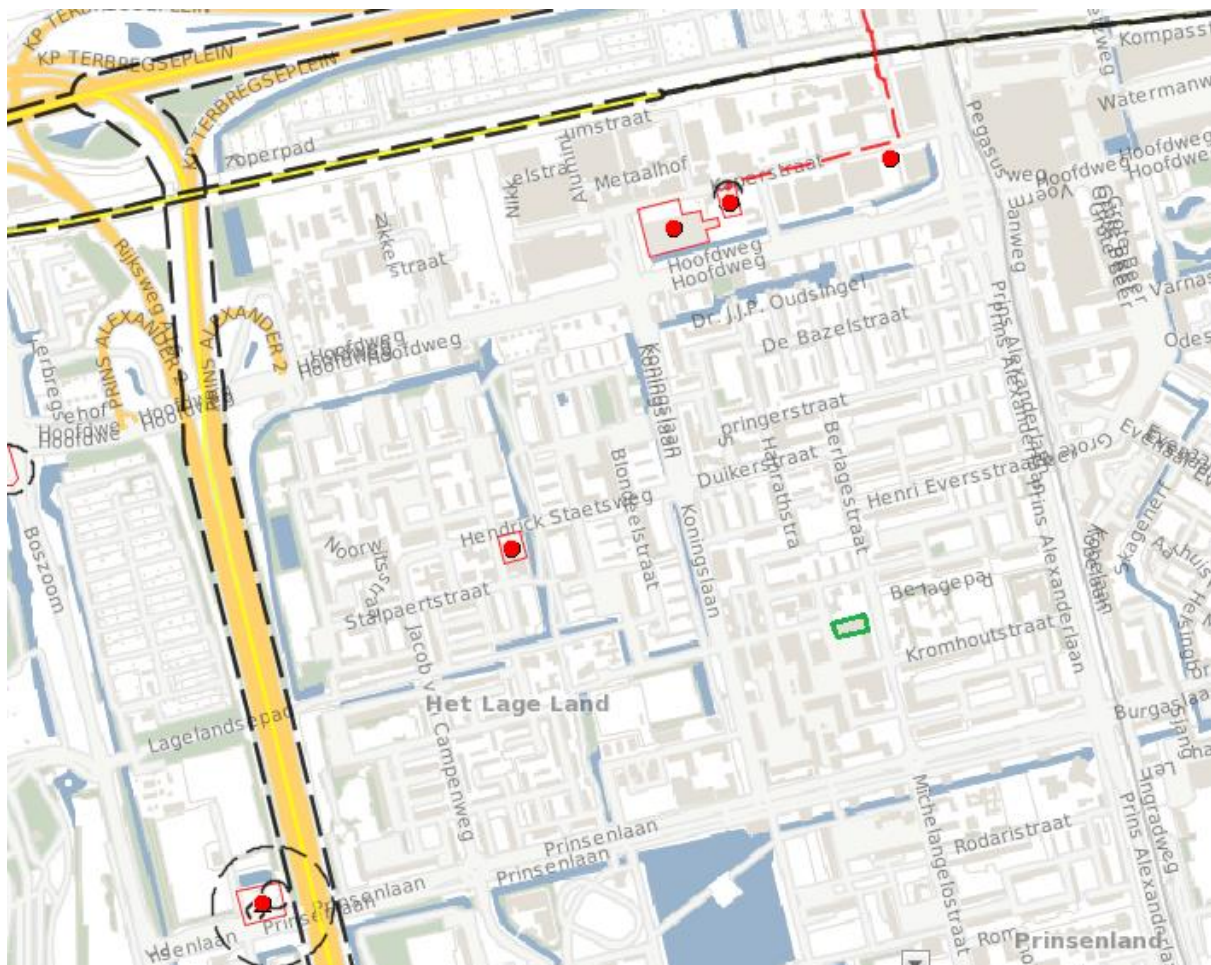
In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

Relatie tot het bestemmingsplan

Voor de beoordeling van de risico's is de landelijke risicokaart geraadpleegd.



Figuur 6.3. Uitsnede landelijke risicokaart, plangebied groen omlijnd

6.5.1 Transportgevaarlijke stoffen over weg

Rijksweg A16

Aan de oostkant van het plangebied is de A16 gelegen. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg. De veiligheidszone van wegdeel Z54 (Knooppunt Terbregseplein - afrit 25 Rotterdam centrum) is volgens de circulaire basisnet 38 meter van de as van de weg. Binnen deze afstand zijn geen ontwikkelingen gepland en daarmee is het plaatsgebonden risico niet beperkend voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. In de regeling Basisnet is voorgeschreven dat de ontwikkelingen tot 200 meter uit de weg in de berekening van het groepsrisico moeten worden meegenomen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1050 meter. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de A16. Hierdoor hoeft de ontwikkeling niet meegenomen te worden in de berekening van het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Naast het risicobeleid wordt door middel van een plasbrandaandachtsgebied

ook rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen. Dat zijn de zeer brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte

effectafstand, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Het plasbrandaandachtgebied van dit wegdeel van de A16 voor nieuwe bouwwerken bedraagt 30 meter. Het plangebied is daar met een afstand van 1050 meter tot de A16 op voldoende afstand gelegen.

Rijksweg A20

Ten noorden van het plangebied is de rijksweg A20 gelegen. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg. De veiligheidszone van wegdeel Z51 (Knp. Terbregseplein - afrit 17 (Nieuwerkerk aan den IJssel) is volgens de circulaire basisnet 32 meter van de as van de weg. Binnen deze afstand zijn geen ontwikkelingen gepland en daarmee is het plaatsgebonden risico niet beperkend voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. In de regeling Basisnet is voorgeschreven dat de ontwikkelingen tot 200 meter uit de wegas in de berekening van het groepsrisico moeten worden meegenomen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1200 meter. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de A20. Hierdoor hoeft de ontwikkeling niet meegenomen te worden in de berekening van het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Naast het risicobeleid wordt door middel van een plasbrandaandachtgebied ook rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen. Dat zijn de zeer brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Het plasbrandaandachtgebied van dit wegdeel van de A20 voor nieuwe bouwwerken bedraagt 30 meter. Het plangebied is daar met een afstand van 1200 meter tot de A20 op voldoende afstand gelegen.

6.5.2 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn ligt traject 30100 Rotterdam Lombardijen-Breukelen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone van de spoorlijn ligt 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat 10-6 /jr plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen van dit bestemmingsplan, aangezien het plangebied op circa 1020 meter afstand is gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de spoorlijn gelegen. Er dient ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied geen groepsrisicoberekening plaats te vinden.

Plasbrandaandachtsgebied

Naast het risicobeleid wordt door middel van een plasbrandaandachtgebied ook rekening gehouden te worden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen. Dat zijn de zeer brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Het plasbrandaandachtgebied voor nieuwe bouwwerken bedraagt 30 meter vanaf de rand van het spoor. Het plangebied is niet hierin gelegen.

6.5.3 Transport over water

Het plangebied is op circa 4100 meter afstand gelegen van de Maas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarmee is het plangebied op voldoende afstand van de risicobron gelegen.

6.5.4 Leidingen

Op circa 830 meter afstand is een aardgastransportleiding van GasUnie gelegen. De aardgastransportleiding (nummer W-521-04) is een relevante risicobron met betrekking tot externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico

De 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour is berekend op het hart van de leiding. De norm voor het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperking op voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico wordt met name bepaald door de afstand van personen tot de risicobron (de aardgastransportleiding) en de (lage) persoonsdichtheid in het gebied aan weerszijde van de risicobron.

Gezien de grote afstand tussen de buisleiding en het plangebied wordt aangenomen dat het groepsrisico door de ontwikkeling niet overschreden wordt.

Binnen het plangebied bevindt zich geen invloedsgebied van een aardgastransport leiding.

6.5.5 LPG-tankstations

Op circa 1100 meter afstand is een LPG-tankstation gelegen. Vanwege de aanwezigheid van een opslagtank voor LPG en het vulpunt van deze opslagtank is het tankstation een relevante risicobron voor het bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico

De 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontouren rond het vulpunt (110 meter), de ondergrondse opslagtank (25 meter) en de afleverzuil (15 meter) van het tankstations zijn op voldoende afstand gelegen, zodat het plaatsgebonden risico geen invloed heeft op de ontwikkeling in het plangebied.

Groepsrisico

De invloedsgebieden groepsrisico van 150 meter rondom het vulpunt en de opslagtank liggen op voldoende afstand van het plangebied, zodat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

6.5.6 Risicovolle inrichtingen

Op circa 830 meter afstand is een gasdruk-regel en meetstation gelegen.

Plaatsgebonden risico

De 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour is berekend op 25 meter. Het plangebied is hier ruim voldoende vandaan gelegen.

Het plangebied ondervindt geen belemmering van deze risicovolle inrichting.

6.5.7 Veiligheidsregio Rotterdam en Gasunie

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het aspect externe veiligheid voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) en de Nederlandse Gasunie. De Veiligheidsregio heeft geen relevante externe veiligheidsaspecten tot dit plan geconstateerd. De Nederlandse Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van het dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.5.8 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "De Drukkerij".

6.6 Geluid

6.6.1 Inleiding

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Ook dan zal eerst de gevelbelasting bepaald dienen te worden.

Langs een (toekomstige) spoor- en verkeersweg en industriegebieden ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB ten aanzien van wegen, 55 dB ten aanzien van spoorwegen en 50 dB ten aanzien van industriegebieden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor woningen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB ten aanzien van wegen en 68 dB ten aanzien van spoorwegen. Voor industriegebieden bedraagt de maximale ontheffingswaarde 55 dB voor geprojecteerde woningen en 60 dB voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

Indien gevelbelastingen boven deze ontheffingswaarde optreden is een geluidsgevoelige bestemming alleen mogelijk indien deze gevels doof worden uitgevoerd. Een blinde gevel, een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van

geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder namelijk specifiek benoemd als zijnde geen gevel. Op een gevel waarin geen te openen delen, zoals ramen, deuren en ventilatievoorzieningen zitten hoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Rotterdams beleid

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderten zoveel mogelijk terug te dringen.

6.6.2 Plangebied

Het bestemmingsplan "De Drukkerij" maak het mogelijk dat er woningen komen aan de locatie van de Jaap van der Hoekplaats 10-20. Deze locaties moeten op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige objecten worden beschouwd.

Onderzoek

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan is door onderzoeksbureau Buro Bouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als Bijlage 4 behorende bij deze toelichting.

Wegverkeerslawaa

Tabel 2: Maximale gevelbelastingen wegverkeerslawaa.

Bron	Maximale gevelbelasting L _{ge} in dB	
	Toren 14 lagen	Laagbouw
Berlagestraat*	≤48 dB	50 dB (oostgevel)
Jaap van den Hoekplaats*	≤48 dB	≤48 dB
Overige 30 km/uur wegen*	≤48 dB	≤48 dB
Gecumuleerd t.b.v. geluidluwe gevel*	≤48 dB	50 dB
Gecumuleerd t.b.v. gevelmaatregelen**	54 dB (westgevel)	55 dB (oostgevel)

*na aftrek ingevolge art. 110g Wgh

**zonder aftrek ingevolge art. 110g Wgh

Alleen vanwege het verkeer op de Berlagestraat is een maximale geluidbelasting berekend van 50 dB op de oostgevel van het laagbouwdeel. Voor alle overige 30 km/uur wegen is de geluidbelasting kleiner of gelijk aan 48 dB. Om een oordeel te kunnen geven over deze geluidbelasting is de normstelling voor gezoneerde wegen toegepast. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve alleen op de oostgevel van het laagbouwdeel beperkt overschreden met 2 dB. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat het een niet-gezoneerde weg betreft, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk.

Omdat de vaststelling van een hogere waarde niet mogelijk is, is formeel geen toetsing aan het geluidbeleid vereist. Uit kwalitatief oogpunt zijn de geluidbelastingen getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid en kan het volgende worden geconcludeerd:

- Vanwege de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en het gegeven dat de oostgevel van het laagbouwdeel in het huidige ontwerp niet voorzien wordt van te openen delen is het niet doelmatig om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager.
- De gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels waaraan verblijfsruimten zijn gesitueerd, zijn lager dan 53 dB (vermeld met aftrek van art. 110g Wgh). Alle woningen beschikken derhalve over een geluidluwe zijde.

- Alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

De wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Goed woon- en leefklimaat geluidproductie middelbare school

Op circa 6 meter afstand vanaf de gevel van de te bouwen woningen is de bestemmingsgrens van middelbare school gelegen. Zoals in paragraaf 6.2 als is uiteengezet, wordt wat betreft het aspect geluid niet voldaan aan de minimale richtafstand in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Naar de activiteiten van de school is onderzoek gedaan en blijkt dat er voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 6.2 zijn de resultaten van het onderzoek nader uiteengezet.

6.6.3 Conclusie

De wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van de geluidbelasting van de school wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

6.7 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse

aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.7.1 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreffen circa 109 woningen. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en tenminste twee ontsluitingswegen. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan "De Drukkerij" blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Cumulatie van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan met ontwikkelingen in de directe omgeving is niet aan de orde.

De locaties waar nieuwe woningen mogelijk zijn liggen niet binnen contouren langs wegen waar de grenswaarden van 40 microgram per m³ worden overschreden. Daarmee wordt voldaan aan het Rotterdamse beleid om geen nieuwe woningen te realiseren in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden.

6.7.2 Conclusie

Het bestemmingsplan "De Drukkerij" zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "De Drukkerij".

6.8 Milieueffectrapportage

6.8.1 Beleidskader

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

Het bestemmingsplan "De Drukkerij" maakt 109 woningen mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

6.8.2 Conclusie

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals een NNN-gebied of een Natura 2000 gebied. Uit onderzoek blijkt dat er geen hoger rekenresulaten dan 0,00 mol/ha/jaar zijn gemeten. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in Hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling is naar aard en omvang geen stedelijk ontwikkelingsproject, omdat de milieurelevantie ten aanzien van de bedrijfsbestemming minder ingrijpend van aard is. Daarnaast is de functie van wonen al veelvuldig aanwezig in het plangebied. Het plan kan daarmee niet worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject ex D 11.2 van het Besluit m.e.r.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan "De Drukkerij" niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.9 Duurzaamheid en energie

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven.

Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

6.9.1 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om ervoor zorg te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kan worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen door:

- de afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden;
- geen zink te gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten;
- het gebruik van hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is;
- de toepassing van waterbesparende maatregelen, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet;
- de toepassing van zonne-energie, zoals een zonneboiler of zonnepanelen;
- de uitvoering van nieuwe gebouwen met een begroeid dak.

6.9.2 Duurzame energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water

wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en photovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en zal vaker worden getoetst op de bouwplaats of de Energieprestatienorm wordt nageleefd. Ook zal de ontwikkeling van nieuwe energiezuinige bedrijfspanden worden beïnvloed door het opnemen van afspraken over energieprestaties bij de gronduitgifte.

6.9.3 Begroeide daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een begroeid dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Begroeide daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Begroeide daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren begroeide daken een bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen begroeide daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En de stad zal groener worden, waardoor meer kansen voor flora en fauna zullen ontstaan en de leefbaarheid zal verbeteren.

Met de ontwikkeling wordt een daktuin gerealiseerd, wat bijdraagt aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Rotterdam.

6.9.4 Toetsing plan

Met plan wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit en de EPC-prestatie norm van 0,4. Daarnaast worden de woningen gasloos opgeleverd, wat voor de milieu doelstellingen en luchtkwaliteit een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de drukkerij. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst en is het voornemen om het plan aan te sluiten op de stadsverwarming. Ten slotte worden groene daken en een daktuin gerealiseerd. Het plan voldoet aan het duurzaamheidsbeleid.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Om de ontwikkeling van de gronden binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente om zo de met dit plan gemoeide kosten anderszins te verzekeren.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan gezonden naar een aantal overlegpartners. Er zijn overlegreacties binnengekomen van:

- DCMR milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
- BOOR;
- Tennet;
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Verder is het plan gestuurd naar de Nederlandse Gasunie N.V., Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, , de Provincie Zuid-Holland. Van deze overlegpartners zijn geen reacties binnengekomen.

De overlegreacties zijn verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen vanaf... Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingebracht.

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek BOOR

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid

Bijlage 5 Quicksan cultuurhistorie

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek middelbare school

Bijlage 7 Nader vleermuizenonderzoek

Bijlage 8 Parkeerbalans

Bijlage 9 Stikstofdepositieberekening

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan De Drukkerij van gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij- De Drukkerij met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen). **1.3**

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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.7 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 Bouwaanduidingen

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

1.10 Bouwen

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

1.11 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.12 Bouwlaag

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

1.13 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.15 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.16 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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 parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.17 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op een plat dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak (terrasvloer), omgeven door een terrasafschieding (vloerafschieding).

1.18 Gebouw

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

1.19 Geluidsgevoelige objecten

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

1.20 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.21 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.

1.22 NAP

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

1.23 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.24 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.25 Voorgevel

De gevel van een gebouw, zoals aangegeven in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2, die als belangrijkste is aan te merken.

1.26 Wet geluidhinder

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

1.27 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.28 Woning

Een gebouw (of een gedeelte daarvan) dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het "Peil (straat-)" tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, gevelonderhoudsinstallaties, zonnepanelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.5 De breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.6 De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, dakterrassen alsmede tuinen, groen, water, en ontsluitingswegen en -paden, inritten;
- b. gebouwde (ondergrondse) parkeergarage en parkeervoorzieningen, ten behoeve van de functie wonen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger worden gebouwd dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. een maximaal aantal van 109 woningen toegestaan;
- c. oppervlakte van een woning dient ten minste 50 m² te zijn;
- d. gebouwen dienen met een plat dak te worden afgedekt;
- e. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door uitstekende bouwdelen, zoals balkons, is tot een diepte van 2,1 meter uit de gevel en op ten minste 9 meter boven maaiveld toegestaan;
- f. een dakterras is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. dakterrassen zijn alleen toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
 2. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer bedraagt maximaal 0,3 meter;
 3. terrasafcheidingen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1,3 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de te realiseren terrasvloer.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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% wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Aan huis gebonden beroep/bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 en ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeven van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bepaalde in lid 3.1 te wijzigen en ter zake toestaan dat in de plint van het woongebouw maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen zijn toegelaten, onder voorwaarde dat de behoefte van de voorzieningen is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals troittoirs, voetpaden en trappen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- e. aanbouwen ten behoeve van een appartement die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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 enabri's;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 4.1 onder e, niet dieper dan 2,1 meter uit de gevel en ten minste 9 meter boven maaiveld.

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 voor het bouwen 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die 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 voor het bouwen 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 een werk, 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 hierna onder 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- a. dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.; f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

8.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 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 de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018", of de rechtsopvolgers daarvan.

9.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren op eigen terrein en van de parkeernormen, zoals opgenomen in 9.1, mits wordt voldaan aan de in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" of de rechtsopvolgers daarvan opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Bestaand gebruik

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

10.2.2 Strijdig gebruik

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

10.2.3 Verboden gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "De Drukkerij" van de gemeente Rotterdam.

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten



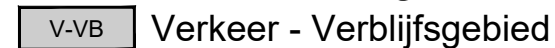
LEGENDA

Plangebied



Plangebied

Enkelbestemmingen



V-VB Verkeer - Verblijfsgebied



W Wonen

Dubbelbestemmingen



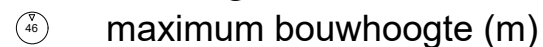
WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken



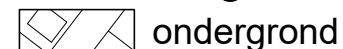
bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPLAN DE DRUKKERIJ

Gemeente Rotterdam

NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01



schaal: 1:1000

formaat: A4

concept: 04-06-2018 / ES

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: 03-03-2021 / LF

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. OPDR: 18010

projectnr. VWP: 18MEERM006

bestandsnaam: 18MEERM006-007.dwg

viewpoint

Torenallee 45
5617 BA Eindhoven



www.viewpoint.nl

info@viewpoint.nl

040 304 10 85