Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN KAVEL DE MACHINIST

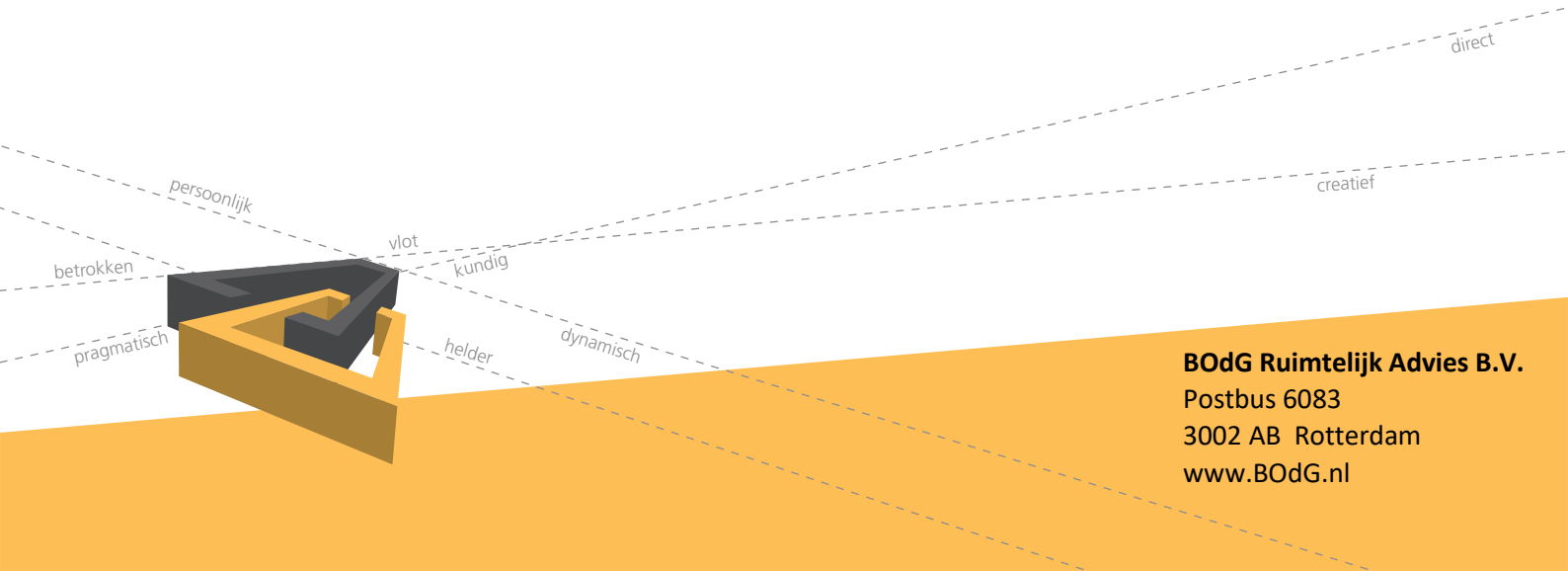
31 mei 2021

BOdG ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
KAVEL DE MACHINIST

concept ontwerp	20 juli 2020
ontwerp	31 mei 2021
vaststelling	



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13

2.2 Provinciaal beleid 13

2.3 Gemeentelijk beleid 15

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 19

3.1 Omgeving en huidig gebruik 19

3.2 Projectbeschrijving 21

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 Water 23

4.2 Milieuzonering 25

4.3 Geluid 26

4.4 Luchtkwaliteit 29

4.5 Externe veiligheid 29

4.6 Bodem 31

4.7 Archeologie 31

4.8 Ecologie 32

4.10 Duurzaamheid en energie 33

4.11 Besluit m.e.r. 35

5. JURIDISCHE ASPECTEN 37

5.1 Inleiding 37

5.2 De opzet van de planregels 37

6. UITVOERBAARHEID 41

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 41

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 41

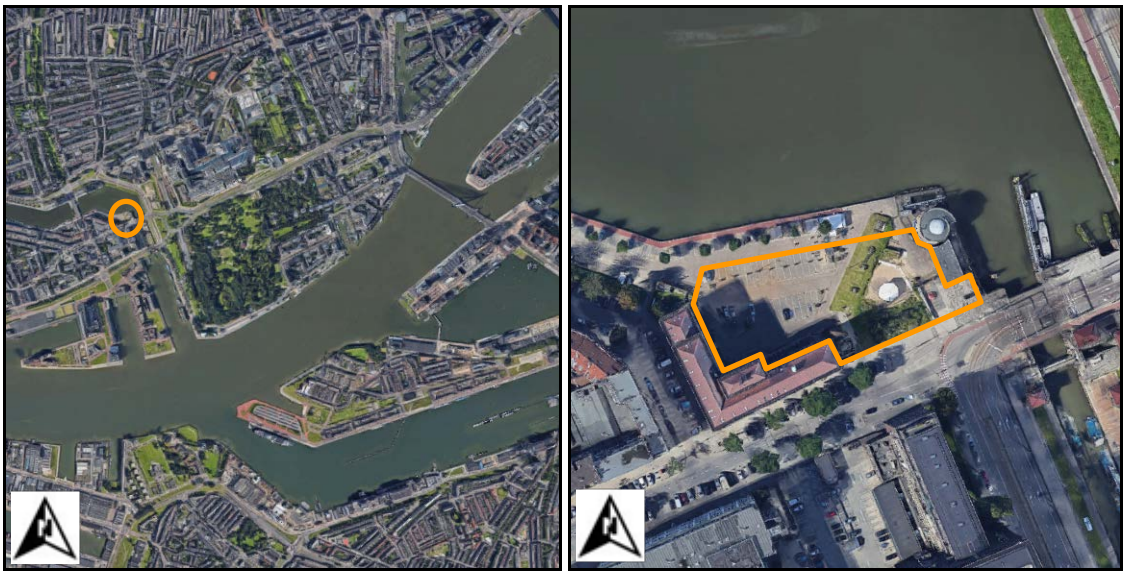
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Kavel De Machinist is gelegen op het Coolhaveneiland, dat vanaf het centrum van Rotterdam de meest zuidelijke entree vormt tot het stadsdeel Delfshaven. Door de strategische ligging biedt de locatie dermate veel potentie dat de gemeente heeft besloten om een tender uit te schrijven met het oog op de ontwikkeling van een woongebouw, bestaande uit maximaal 60 woningen die zich hoofdzakelijk bevinden in het middenhuur-segment. Het huidige bestemmingsplan “Delfshaven” staat de realisatie echter niet toe (zie § 1.3), vandaar dat is gekozen voor een herziening daarvan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het water van de Coolhaven. Aan de zuidzijde vormt de Willem Buytewechstraat de begrenzing. Direct ten westen ligt het gemeentelijk monument De Machinist, nu in gebruik voor horeca en als zalencentrum. Aan de oostzijde ligt het toekomstige monument Gemaal Parksluizen. De directe omgeving kent daarmee een sterk gemengd karakter, want naast bovengenoemde functies bevinden zich direct ten zuiden van het plangebied ook woningen in het voormalige belastinggebouw aan de Puntegaalstraat.

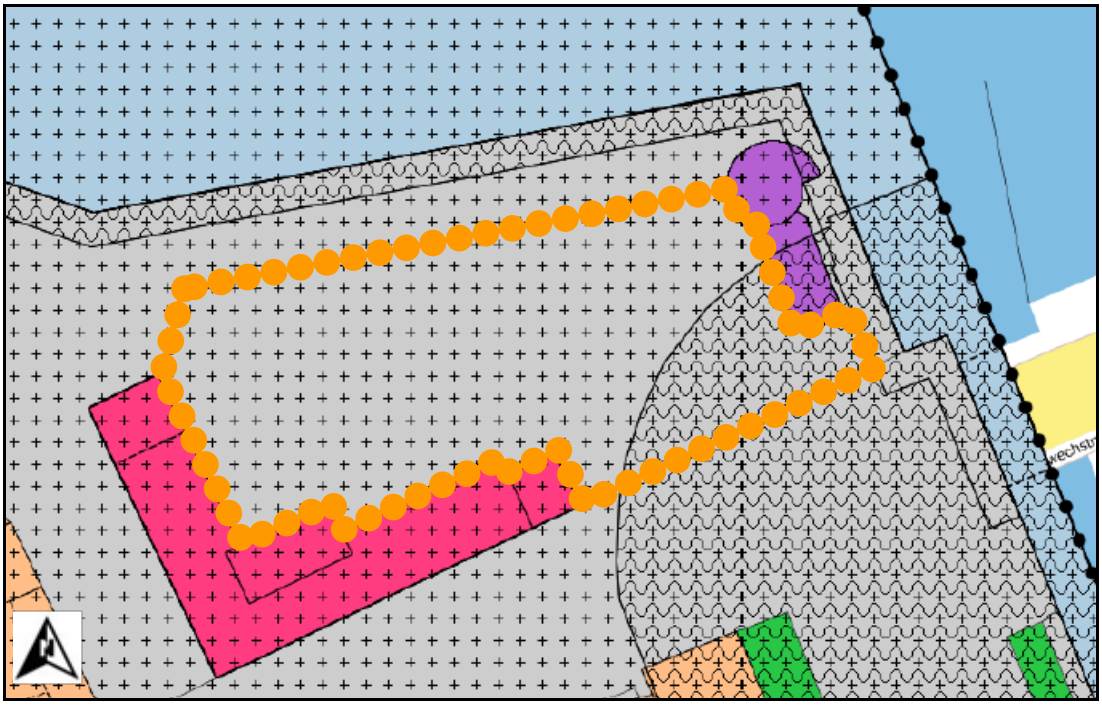


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie is momenteel het bestemmingsplan "Delfshaven" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 29 november 2012.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is één hoofdbestemming van kracht; ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn in hoofdzaak bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, spelen, fietsen en gemotoriseerd verkeer. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bijvoorbeeld bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen en geluidswerende voorzieningen; ook uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming passen binnen deze bestemming.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Delfshaven” (plangebied oranje omkaderd).

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’, waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relicten worden beschermd. Dit betekent, dat voorafgaand aan bodem verstorende activiteiten met een omvang groter dan 200 m^2 en die dieper reiken dan drie meter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.
Een klein deel van het plangebied bevindt zich binnen de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’. Deze bestemming dient ervoor om de waterstaatkundige belangen te borgen.

Het te ontwikkelen woongebouw is in strijd met de huidige bestemming. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4 dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.

- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De ontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De woningen - in hoofdzaak middenhuur - passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De ontwikkeling van het plangebied past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmetingen gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Delfshaven - en daarmee ook het plangebied - behoort niet tot één van deze VIP-gebieden. Wel is in de directe nabijheid het VIP-gebied

'EMC-Hoboken' gelegen, waar ruimte wordt geboden aan medische bedrijvigheid en onderzoek, wonen, voorzieningen en onderwijs.

Delfshaven maakt in de Stadsvisie deel uit van het “Van Haven naar Stad”- gebied. Speerpunt hierbij is een gemengd, uniek haven en stadsmilieu met maritieme bedrijvigheid, creatieve economie en woningbouw.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

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

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. Op basis van de gebiedsatlas wordt gestreefd naar het in balans brengen van de woningvoorraad. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Daarbij is grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Stadsbreed wordt gestreefd naar de bouw van 18.000 woningen in de huidige collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. De visie betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Ontwikkelingsvisie Coolhaveneiland
De ontwikkelingsvisie voor het Coolhaveneiland is in 2004 vastgesteld door de deelraad van de voormalige deelgemeente Delfshaven. De ontwikkelingsvisie is bedoeld om de koers uit te zetten en mogelijkheden aan te reiken voor publieke en private initiatieven en deze te stimuleren. In 2010 is deze visie herijkt, waarbij bleek dat het beeld van een interessant gebied met potentie en deelgebieden met een verschillend profiel, nog altijd actueel is: het Coolhaveneiland vormt een schakel tussen het Lloydkwartier, Hoboken, Historisch Delfshaven, het Nieuwe Westen en Middelland. Het gebied is geliefd als plek om te wonen, maar zeker ook om te werken, te ondernemen en te ontspannen.

Het profiel van het Coolhaveneiland wordt gedragen door drie pijlers, te weten: kennis, historie en cultuur. Het gebied is gunstig gelegen tegen de centrumrand aan. In de nabije omgeving voltrekken zich op dit moment ingrijpende veranderingen, waardoor de dynamiek van kleur verschiet.

Welstandsnota Rotterdam
Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveaus' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype ‘planmatige stedelijke uitbreidingen’. In deze delen van de stad vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Daardoor is sprake van een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Hierbij is het collectieve aspect (herhaling, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt in deze gebieden is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden beoordeeld op de gevolgen voor de architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Bij nieuwbouw is het van belang om per bouwblok te streven naar complexmatige bouw onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling draagt bij aan het terugdringen van de woningnood in Rotterdam en is gelegen op een locatie die, mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt, wenselijk is om te benutten voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied géén woningen aanwezig , waarmee het bestemmingsplan dus toeziet op de toevoeging van nieuwe woningen met een woonoppervlak van gemiddeld 60 m^2. Daarbij richt het bestemmingsplan zich op de realisatie van betaalbare middenhuur, al zal een deel van de woningen (maximaal 10) zich ook bevinden in het topsegment. Het aantal te realiseren woningen zal niet meer zal bedragen dan 60.

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

Aanvullend op het woonprogramma wordt op de beganegrond en laag -1 (wat in verband met de verdiepte ligging aan de noordzijde van het project als beganegrond wordt ervaren) voorzien in de mogelijkheid voor de realisatie van een meer gemengd programma, waaronder horeca, commerciële of maatschappelijke functies. Deze zijn echter dermate kleinschalig en ondersteunend aan het woonprogramma en een leefbare en sociaal veilige plint, dat deze zondermeer als passend worden gezien binnen de (stedelijke) behoefte.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstelijking’. De realisatie van maximaal 60 woningen voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 Delfshaven

Rond 1380 besloot Delft een eigen kanaal aan te leggen, dat halverwege het huidige Schiedam en Rotterdam in de Maas uitmondde. Om de grotere zeegaande schepen te kunnen bedienen en om te concurreren met Rotterdam werd aan de monding van de Maas een zeehaven gebouwd. Rond 1400 vestigden zich hier vissers waardoor een nederzetting ontstond: Delfshaven. Uiteindelijk werd Delfshaven bekend om zijn branderijen en jeneverstokerijen, visvangst en hieraan gerelateerde bedrijvigheid, zoals scheepsbouw. Zo was de scheepswerf van de Vereenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) in Delfshaven gevestigd.

Afbeelding 3: Plattegrond van Delfshaven rond 1400.

Aan het begin van de 19e eeuw werd Delfshaven onafhankelijk van delft en kreeg het stadsrechten. De zelfstandige status bracht Delfshaven echter geen succes. Door toenemende werkeloosheid en armoede doet het stadsbestuur in 1841 het verzoek om te worden geannexeerd door Rotterdam. Omdat Rotterdam zelf ook problemen kent, wordt aan dit verzoek pas in 1886 gehoor gegeven.

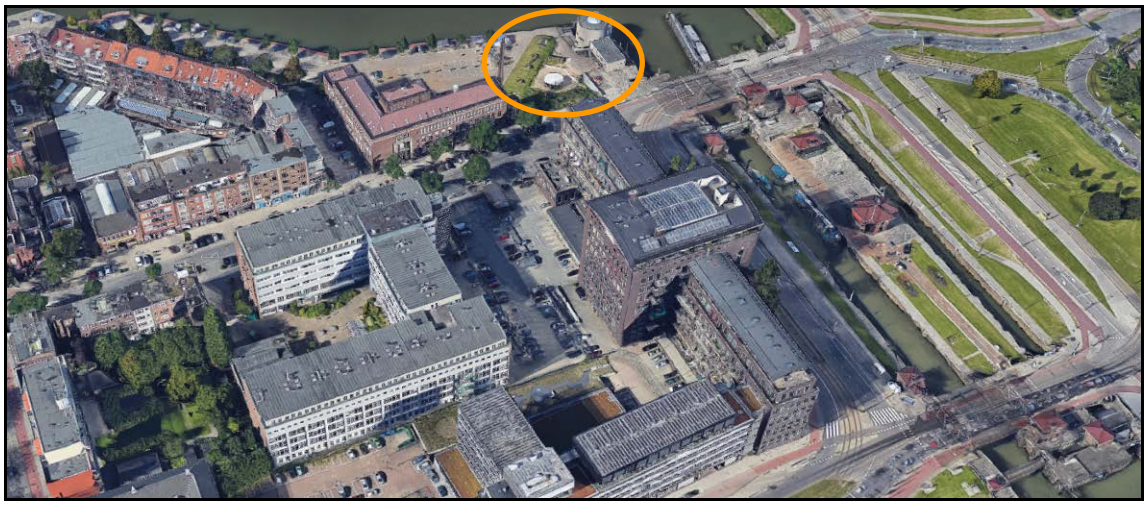
Na de annexatie breidt de dan Rotterdamse wijk Delfshaven zich gestaag uit. Door de aanleg van de Coolhaven, een nieuwe scheepsroute van de Delfhavense Schie naar de Maas, ontstaat in 1922 een nieuw 'eiland'. De wijk bestaat vanaf dat moment uit Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland, de locatie waar het plangebied is gelegen. Tot aan de Tweede Wereldoorlog reikte de wijk tot aan de Pieter de Hoochweg. Pas na de Tweede Wereldoorlog wordt het Coolhaveneiland afgebouwd en krijgt het aan de oostzijde een beeldbepalende afsluiting met de gereedkoming van het (voormalig) belastingkantoor aan de Puntegaalstraat.

3.1.2 *Huidige situatie omgeving plangebied*

Het plangebied is gelegen op het Coolhaveneiland, dat wordt begrensd door de Coolhaven, Puntegaalstraat, Westzeedijk en Achterhaven. Anders dan Historisch Delfshaven - waar veel musea, galeries en horecagelegenheden te vinden zijn, is het eiland tegenwoordig vooral een ontwikkelgebied voor creatieve ondernemers. Daarnaast heeft Coolhaveneiland een stedelijke functie voor culturele opleidingen en voorzieningen. Voorbeelden zijn Centrum voor wereldmuziek en dans, Hogeschool Rotterdam, de Theaterschool en De Machinist (direct ten westen van het plangebied).

Afbeelding 4: Het Coolhaveneiland, met links Historisch Delfshaven (plangebied omcirkeld).

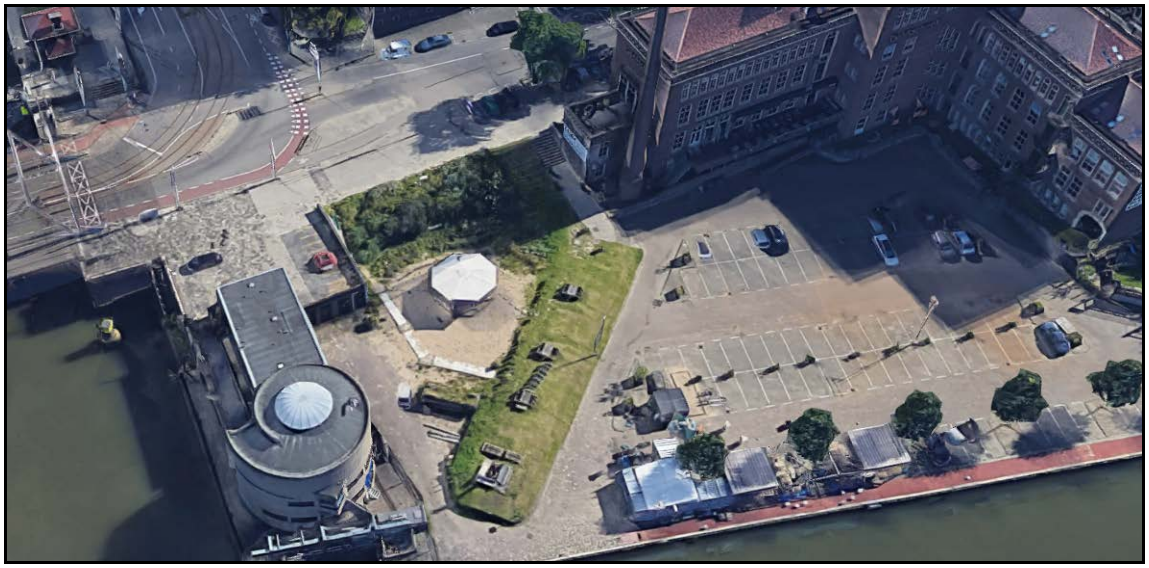
Voor het Coolhaveneiland is een cultuurhistorische verkenning[1] uitgevoerd waaruit onder ander blijkt dat de aanwezige bebouwing op het eiland divers is. Zo zijn hier middenstands- en arbeiderswoningen uit de jaren twintig, appartementencomplexen uit de jaren vijftig en sociale woningbouw uit de jaren tachtig aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is echter sprake van grootschalige school- en kantoorgebouwen. De Machinist is een dergelijk voormalig schoolgebouw, nu in gebruik voor horeca, culturele activiteiten en kleinschalige evenementen. De eveneens in de nabijheid gelegen belasting- en douanekantoren, zijn allemaal (recentelijk) omgebouwd tot woongebouwen.



Afbeelding 5: De bebouwing in de directe omgeving (plangebied omcirkeld).

[1] Cultuurhistorische verkenning Coolhaveneiland, 26 mei 2020.

Het plangebied
Zoals aangegeven is het plangebied op dit moment niet bebouwd. Het terrein is deels verhard en in gebruik als parkeerplaats. Het aanwezige groen doet in de zomer veelal dienst als terras ten behoeve van de hier dan aanwezige horeca. De bestaande bebouwing in de directe omgeving heeft duidelijke karakteristieken. Aan de ene kant gaat het om stoere, monumentale gebouwen met verfijnde detaillering (zoals De Machinist) en aan de andere gaat het over gesloten bouwblokken gehecht aan de stedenbouwkundige structuur. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich, aan het water nabij de ingang van het sluizencomplex, een toekomstig monument dat volledig uit beton is opgetrokken en nu antikraak is bewoond.



Afbeelding 6: Zicht op het plangebied.

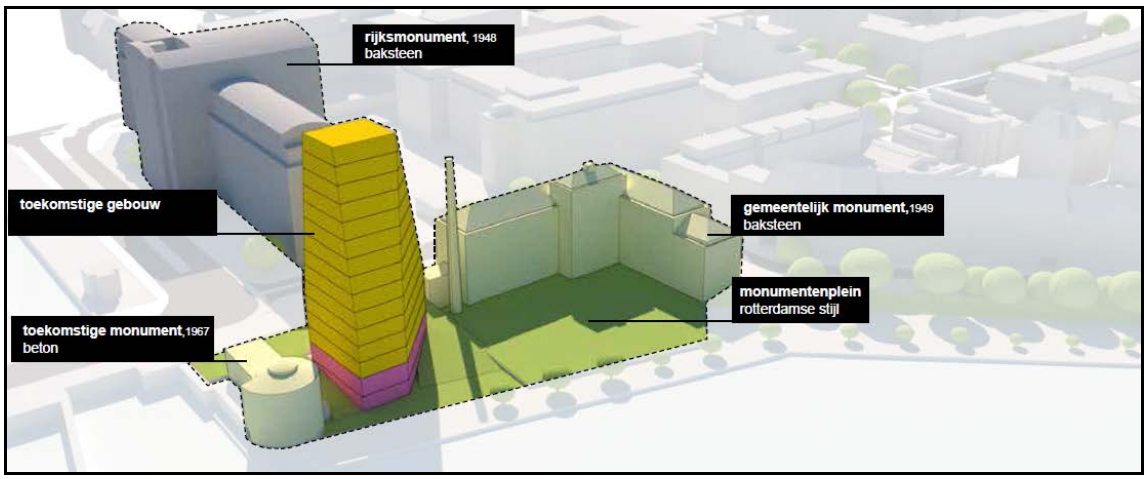
3.2 *Projectbeschrijving*

Kavel de Machinist kan worden gezien als samenhangend deel van de nieuwe ontwikkelingen aan de Coolhaven en omgeving. Het gebouw vormt een schakel tussen de Müllerpier, het bestaande Coolhaveneiland en het nu in ontwikkeling zijnde Little C aan de G.J. de Jonghweg. Voor het plot is de bouwhoogte vastgesteld op 50 meter, waarbij de rooilijn aan de Willem Buytewechstraat zodanig is gekozen dat deze terugligt ten opzichte van de gevel van het monument De Machinist, zodat de kenmerkende schoorsteen zichtbaar blijft.

Aan de noordelijke zijde wordt het te bebouwen gebied begrensd door het warmtetracé, waarop (en over) niet gebouwd mag worden. Om het gebouw op gepaste wijze aan te sluiten bij De Machinist, is het van belang dat de gevel aan de Willem Buytewechstraat ter hoogte van de daklijst van De Machinist een duidelijke aansluiting krijgt. Dit maakt deel uit van de architectonische uitwerking van het gebouw en zal bereikt worden in de vorm van een setback of door het tot uiting te laten komen in de gevel. De beoordeling daarvan vindt plaats op grond van welstandscriteria in samenhang met de Nota van uitgangspunten. Het bestemmingsplan zelf doet hier geen uitspraken over en legt uitsluitend de functie en bouwregels vast.
Zo biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit voor een gevarieerd woningaanbod, aangevuld met een publiektoegankelijke plint waarmee de gebruikswaarde op lange termijn gewaarborgd wordt. Daarnaast zal rond het gebouw een publiektoegankelijk dek komen, met daaronder de voor de ontwikkeling vereiste parkeerplaatsen. Het dek vormt het nieuwe maaiveld dat aansluit op het souterrain van De Machinist.

De combinatie van een gemengde plint en woningbouw omarmt de gedachte van de inclusieve

stad. Het gemeenschappelijk dek en de publieke plint vervullen de rol van een ontmoetingsplek. Indien bij de horecafunctie ook terrassen zijn gewenst, staat het bestemmingsplan die feitelijk niet in de weg. Daarvoor zal per geval echter een aparte exploitatievergunning vergunning noodzakelijk zijn op basis waarvan dan ook nadere eisen worden gesteld met het oog op het voorkomen van overlast voor de omgeving. Deze wordt verleend door B&W en is daarmee dus geen beslisbevoegdheid van de gemeenteraad. In § 4.2 wordt nader aandacht besteed aan terrasgeluid.



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

Het definitieve bouwplan is nog niet vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt daarom enkel de kaders vast. Het wordt aan de markt overgelaten hoeveel woningen exact gerealiseerd gaan worden, maar het maximaal aantal woningen mag niet meer mag bedragen dan 60. Daarnaast zal op straatniveau (de plint) sprake zijn van enkele afwijkende functies, zoals een licht vorm van horeca, die bij zullen dragen aan een leefbare en stedelijke omgeving.

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

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 & Rotterdams Weerwoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Dit beheerplan vormt een leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap. Bij de uitvoering staan de kerntaken van Delfland voorop: de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema’s gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie.

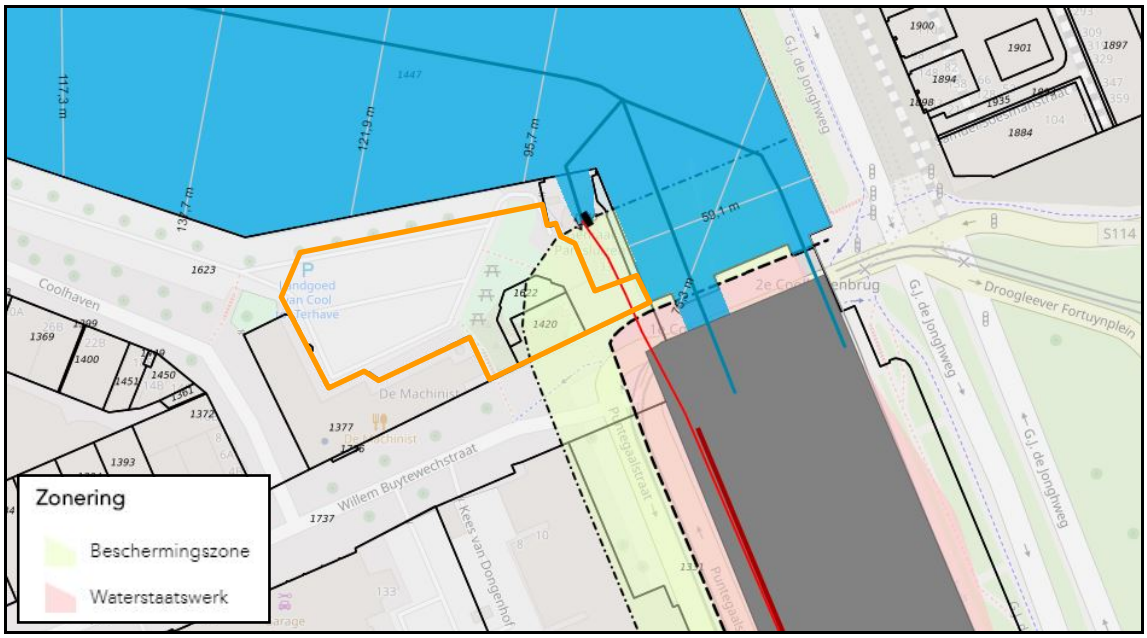
1. Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem; Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte.
2. Interactie tussen watersysteem en waterketen; Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving.
3. Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie; Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief wordt gehandeld.
4. Iedereen bewust van water; in 2021 zijn de inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft daarnaast speciaal voor ruimtelijke plannen de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' opgesteld. Deze handreiking geeft inzicht in hoe Delfland de watertoets procedureel en inhoudelijk invult. De watertoets is erop gericht ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aan te laten sluiten.

Beschrijving watersysteem
Het Coolhaveneiland maakt vanuit waterstaatkundig oogpunt onderdeel uit van de Delflandse Boezem. Het boezemgebied bestaat uit een sterk samenhangend netwerk van watergangen die met elkaar in open verbinding staan. Het boezemland watert hierbij rechtstreeks op de boezem af. Ter hoogte van het plangebied wordt de boezem gevormd door de Delfhavense Schie en de hieraan gekoppelde havens. Het Coolhaveneiland is ten opzichte van deze wateren hoog gelegen en bevat nauwelijks oppervlaktewater. Het waterpeil in de boezem bedraagt 0,43 meter beneden NAP.

Op het Coolhaveneiland is overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel, dat onderdeel uitmaakt van het rioleringsdistrict 'Westen'. Ook ter plaatse van het plangebied is een dergelijk systeem aanwezig. De hoofdbemaling van dit district bevindt zich aan het Heemraadsplein. Hiervandaan wordt het afvalwater afgevoerd naar afvalwaterzuivering Dokhaven. Het rioleringsstelsel is met het oppervlaktewaterstelsel verbonden door middel van een aantal overstorten.

Het complex Parksluizen maakt als kunstwerk deel uit van de primaire waterkering Delflandsedijk. Rondom dit kunstwerk is op grond van de legger van het hoogheemraadschap sprake van de zones ‘waterstaatswerk’ (rood in afbeelding 8) en ‘beschermingszone’ (groen). Alleen laatstgenoemde zone ligt deels over het plangebied.



Afbeelding 8: Uitsnede legger Delfland (plangebied oranje omkaderd).

Wateropgave
Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen de bestemming “Gemengd” een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het bestemmingsvlak mag hierbij 100% bebouwd worden, waardoor sprake is van een bebouwd oppervlak van zo’n 469 m^2. De overige gronden binnen het plangebied zijn, net als in het huidige bestemmingsplan, voorzien van de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”. Deze gronden zullen heringericht worden, waarbij op huidig maaiveldniveau de benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarboven wordt op de huidige hoogte van de Willem Buytewechstraat rond het beoogde gebouw een publiektoegankelijk dek gerealiseerd. Dit dek wordt daar waar mogelijk als ‘groen’ uitgevoerd. In totaal wordt ruim 865 m^2 aan onverhard stedelijk gebied gerealiseerd (groene daken

meegerekend). Uit een uitgevoerde watersleutel[2] blijkt, dat het treffen van compenserende maatregelen daardoor niet aan de orde is.

Ter bescherming van de waterkerende functie van het sluizencomplex is het deel van de bijbehorende beschermingszone dat binnen het plangebied ligt, voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Aangezien deze dubbelbestemming ook deels over de bestemming “Gemengd” ligt, dient voor eventuele bouwwerkzaamheden een watervergunning verkregen te worden. In overleg met het hoogheemraadschap zal bepaald moeten worden welke maatregelen benodigd zijn om de waterkerende functie te waarborgen.

Het te realiseren gebouw wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel en wordt aangesloten op het reeds aanwezige rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de Coolhaven. Het is bij de bouw van nieuwe bebouwing wel wenselijk om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Dit voorkomt diffuse verontreinigingen van water en bodem.

Overleg met de waterbeheerder(s)
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

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

Uit de geldende bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen ‘Gemengd (nr)’, ‘Cultuur en ontspanning’ en ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’, zoals dienstverlening, kantoorfuncties, horeca, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Zo betreft het pand met de bestemming ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ een rioolgemaal. Al deze activiteiten worden op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Omdat het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd door wegen die behoren tot de hoofdverkeersontsluiting en doordat diverse functies in de omgeving aanwezig zijn, wordt (de omgeving van) het plangebied aangemerkt als een ‘gemengd gebied’. Dit betekent, dat de hinderafstand met één afstandsstap verkleind mag worden. Voor categorie 1-inrichtingen geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter en voor categorie 2-inrichtigen een contour van 10 meter. Voor alle toegestane functies geldt, dat aan de hinderafstand voldaan kan worden. Daarnaast worden dergelijke inrichtingen op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een woonomgeving.

[2] Watersleutel Kavel De Machinist, april 2021.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich het horecabedrijf De Machinist. Ondanks dat dit horecabedrijf voldoet aan de geldende hinderafstand, is gekeken naar de effecten van de exploitatie op de nieuwbouw. De machinist beschikt namelijk over maatwerkvoorschriften om in diverse zalen versterkte muziek te kunnen afspelen. Hieruit is gebleken dat de huidige exploitatie van De Machinist overschrijdingen van de normen van het Activiteitenbesluit veroorzaakt op de gevels van de beoogde nieuwbouw. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen zijn daarom maatregelen benodigd. Dit zonder de exploitatie van De Machinist te belemmeren. Om te waarborgen dat deze maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, is in artikel 3, lid 2 onder 4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen met het oog op het in gebruik nemen van de woningen. Deze ziet tevens toe op het terrasgeluid. Met het rekenmodel is immers ook de geluidbelasting van stemgeluid van alle terrassen gezamenlijk (bestaand en nieuw te realiseren) berekend[3] op de bestaande woningen in de omgeving. Daaronder ook de nieuwe woningen die behoren tot Little C. Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van deze terrassen sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Er is in de omgeving van het plangebied ook een hindervolle activiteit aanwezig, die op grond van de VNG-uitgave in een hogere milieucategorie valt. Het betreft hier een timmerwerkfabriek op het perceel Willem Buytewechstraat 65a. Dit bedrijf wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.1-inrichting, waardoor sprake is van een hindercontour van 50 meter. Aangezien de beoogde woningbouwontwikkeling zich op meer dan 110 meter afstand bevindt, wordt aan de gestelde hinderafstand voldaan.

Dit bestemmingsplan maakt in de plint diverse inrichtingen mogelijk, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied ervaren. Voor horeca is in de planregels bovendien geborgd dat uitsluitend een lichte vorm van horeca is toegestaan. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het thema 'milieuzonering' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[4] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

[3] dBVision, Notitie – Kavel De Machinist – stemgeluid van terrassen op bestaande woningen, mei 2021, kenmerk GEM103-31-094sp.

[4] dBvision, Kavel De Machinist; Akoestisch onderzoek geluid op gevels, april 2021, projectnummer GEM103—31-066rvz.

Wegverkeerslawaai
De voorziene woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Willem Buytewechstraat, Puntegaalstraat, G.J. de Jonghweg, 's-Gravendijkwal, Maastunnel, Pieter de Hoochweg, Rochussenstraat en Westzeedijk (inclusief tram). Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen vanwege het wegverkeer op de Willem Buytewechstraat, de G.J. de Jonghweg en de Westzeedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De berekende geluidsbelastingen bedragen namelijk respectievelijk 55, 49 en 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Industrielawaai
In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidsruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afspraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afspraak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidsbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat het plangebied tussen de 51 dB(A)- en de 52 dB(A)-contour ligt. De geluidsbelasting is derhalve gelijk aan de 'bovenliggende' contour en bedraagt dus 52 dB(A). Wel dient vanaf de vierde bouwlaag een correctie toegepast te worden. Gebouwen met een grotere hoogte ondervinden namelijk een hogere geluidsbelasting dan op grond van de contouren wordt bepaald, omdat sprake is van minder afscherming. Voor de woningen binnen het plangebied betekent dit, dat:

- voor de eerste drie bouwlagen geen toeslag geldt, waardoor sprake is van een maximale geluidsbelasting van 52 dB(A);
- voor de vierde bouwlaag een correctie toegepast moet worden van + 1 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidsbelasting van 53 dB(A);
- voor de vijfde bouwlaag een correctie toegepast moet worden van + 2 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidsbelasting van 54 dB(A);
- voor alle hogere bouwlagen een correctie toegepast moet worden van + 3 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidsbelasting van 55 dB(A).

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai in de Wet geluidhinder is vastgesteld op 50 dB(A), wordt deze op alle bouwlagen overschreden. Dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

Overige aan wetgeving gebonden geluidsbronnen
Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Niet-aan wetgeving gebonden geluidbronnen
Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing en conform het ontheffingsbeleid van gemeente Rotterdam, is ook onderzoek gedaan op de invloed van andere relevante, maar niet-

wettelijke geluidbronnen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Voor deze locatie betreft dit het geluid afkomstig van varende schepen van en naar Spaanse Polder door de Coolhaven en de parksluis, het nestgeluid en een naast de locatie gelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein, bestaande uit circa 60 parkeerplaatsen, wordt opgeheven en vervangen door een parkeergarage. De ontsluiting van deze garage vind plaats richting de Coolhaven, een 30 km/u weg met een lage etmaalintensiteit. Omdat het gaat om een overdekte garage met een opening op grote afstand van de toren, gericht op het noorden is dit voor het plan akoestisch niet relevant.

Voor nestgeluid is een aparte notitie opgesteld[5] op basis waarvan geconcludeerd wordt dat op twee rekenpunten 1 dB extra geluidwering nodig is. Vanaf de 10^{e} bouwlaag (rekenhoogte 28,5 m) is conform de huidige wetgeving een minimale geluidwering van 22 dB nodig. Door vanaf de 8^{e} bouwlaag (rekenhoogte 22,5 m) dezelfde constructie toe te passen, wordt voor dit rekenpunt voldoende geluidwering gerealiseerd. Voor rekenpunt 3 is vanaf de 9^{e} bouwlaag (rekenhoogte 25,5 m) conform de huidige wetgeving een minimale geluidwering van 22 dB nodig. Ook hier geldt dat door vanaf de 8^{e} bouwlaag (rekenhoogte 22,5 m) dezelfde constructie toe te passen voor dit rekenpunt voldoende geluidwering wordt gerealiseerd.

Wat betreft het geluid dat afkomstig is van de varende schepen betreft de maximale geluidbelasting 48 dB, waarmee de geluidbelasting lager is dan de hoogst berekende waarden voor de aan wetgeving gebonden geluidbronnen.

Gesteld wordt, dat de niet-wettelijke geluidbronnen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Conclusie
De geluidsbelasting vanwege de wegen Willem Buytewechstraat, G.J. de Jonghweg en Westzeedijk, als ook vanwege het gezoneerde industrieterrein “Waal-/Eemhaven”, overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het ontwerpbesluit van deze ontheffing ligt gelijktijdig ter visie met het ontwerpbestemmingsplan.

Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Omdat er nog geen concreet bouwplan is, is niet duidelijk of aan deze voorwaarde voldaan kan worden. Het ontheffingenbeleid kent echter de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. In de directe omgeving van de woningen zijn geluidsluwe buitenruimten (bijvoorbeeld Het Park) en/of daktuinen aanwezig. Bovendien krijgt het plan een groene inrichting. Ook wordt het profiel van de G.J. de Jonghweg zodanig aangepast, dat de auto hier te gast is. Tevens draagt de bouw van deze toren bij aan de ambitie om het woningtekort in Rotterdam te verlagen. Hogere waarden kunnen verleend worden waardoor voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluid staat de realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

[5] dBvision, MEMO – kavel De Machinist - nestgeluid afgemeerde schepen Waal Eemhaven en geluidwering, oktober 2020, projectnummer GEM103-31-060.

4.4 *Luchtkwaliteit*

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 60 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) ter hoogte de dichtstbijzijnde rekenpunten (Willem Buytewechstraat, Coolhavenbrug en Puntegaalstraat) lager is dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor de PM_{10}-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 *Externe veiligheid*

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

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

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Stationaire bronnen
Ten noordoosten van het plangebied is aan de ’s-Gravendijkwal een benzineservicestation zonder LPG-doorzet gevestigd. De afstand van deze inrichting tot aan het plangebied bedraagt circa 230 meter. Omdat deze risicobron niet binnen het toepassingsbereik van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, wordt verondersteld dat de bijbehorende risicocontouren niet tot aan het plangebied reiken.

Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich tevens een vestiging van de Hogeschool Rotterdam en aan de oostzijde is het Erasmus Medisch Centrum gesitueerd. Ondanks dat deze inrichtingen niet als een risicobron zijn aangemerkt op www.risicokaart.nl, wordt verondersteld dat hier wel gevaarlijke stoffen opgeslagen liggen. Het betreffen echter zodanig kleine hoeveelheden, dat dit geen gevaar voor de omgeving oplevert.

Geen van deze stationaire risicobronnen vormt dan ook een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen
Zowel over de ’s-Gravendijkwal als over het Droogleever Fortuynplein worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze wegen bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied en kennen beide een maximum snelheid van 50 km/h. Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport beschikken dergelijke wegen binnen de bebouwde kom niet over een risicocontour. Het eventuele gevaarlijk transport dat plaatsvindt, is namelijk de aanvoer van LPG naar tankstations. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen LPG-vulpunten aanwezig zijn, worden hier geen problemen verwacht.

Ook over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Basisnet Water is deze watergang aangemerkt als ‘binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand’ (zwarte vaarweg). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt daarbij tot op de waterlijn. Tevens is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich vanaf de waterlijn 25 meter landinwaarts uitstrekt. Aangezien de kleinste afstand tussen de Nieuwe Maas en het plangebied zo'n 700 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering. De herontwikkeling van het plangebied leidt naar verwachting niet tot een groepsrisico dat de oriëntatiewaarde overschrijdt. In de huidige situatie is namelijk al sprake van een hoge populatiedichtheid en een zeer laag groepsrisico (factor 2.000 lager dan de oriëntatiewaarde).
Ook de Coolhaven maakt onderdeel uit van een transportroute over water. Deze route is in het Basisnet Water aangemerkt als ‘binnenvaartcorridor zonder toetsafstand’ (groene vaarweg). Dit zijn routes van binnenvaart zonder frequent vervoer, waarbij geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en een plasbrandaandachtsgebied. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is volgens het Basisnet niet noodzakelijk, omdat nauwelijks merkbare verschillen optreden.

Conclusie
Op basis van voorgaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving liggende risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 *Bodem*

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

Uit een in 2020 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek[6] blijkt dat binnen het plangebied plaatselijk sterke verontreinigingen met zink en minerale olie in de grond zijn aangetoond. De omvang van deze verontreinigingen is gering (< 25 m^3), waardoor geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er bestaat dan ook geen saneringsverplichting. Wel wordt geadviseerd om bij de herinrichting de sterke verontreinigingen met zink en minerale olie te verwijderen. De bodemkwaliteit staat de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg.

4.7 *Archeologie*

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

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

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

Archeologische verwachting

Het plangebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

[6] I-Bureau Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek, Willem Buytewechstraat 45 (achterzijde) te Rotterdam, IB-2020-0123-1, juli 2020.

Bescherming van de archeologische waarden
Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan “Delfshaven” aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan drie meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

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

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

Uit een uitgevoerde quickscan[7] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (ruim 7,0 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde voortoets[8] blijkt, dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase het beoogde bouwplan niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omringende Natura 2000-gebieden.
Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op 700 meter afstand van het plangebied ligt. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

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

[7] Habitus, Vooronderzoek Wet natuurbescherming Coolhaveneiland te Delfshaven, maart 2020, documentcode RDAM2019-40-QS1-V1.
[8] I-Bureau Gemeente Rotterdam, Voortoets Natura 2000; Projectbestemmingsplan De Machinist, januari 2021.

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht kunnen worden:
- vleermuizen;
- vogels (algemeen en jaarrond beschermd).

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht, met uitzondering van vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Vleermuizen
In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en kleine dwergvleermuis. Deze soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend. In het plangebied zijn geen bomen of gebouwen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. Wel is in de omgeving van het plangebied bebouwing aanwezig, die als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen is beoordeeld.

Het plangebied is als foerageergebied potentieel geschikt. Door het vrij geringe oppervlak in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Mogelijk dat het plangebied ook deel uitmaakt van een vliegroute. Ook hier gaat het echter niet om een essentiële functie.

Vogels
In / nabij het plangebied diverse algemene vogels van categorie 5 te verwachten. Nesten van dergelijke vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming.

Het plangebied is potentieel geschikt als leefgebied voor de huismus. Deze vogelsoort werd tijdens het veldbezoek op enige afstand van het plangebied gehoord.

Conclusie
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Nader onderzoek naar vleermuizen en huismus is niet noodzakelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Zo zullen de voor vleermuizen geschikte gebouwen en bomen niet beschenen mogen worden. Ook zal tijdens de werkzaamheden eventuele extra verlichting niet gericht mogen worden op de Coolhaven en de aanwezige bomen. In een werkprotocol is reeds vastgelegd dat een verlichtingsplan wordt besproken met een ecoloog. Specifiek voor de huismus geldt dat houtige elementen behouden moeten worden.

Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke

gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

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

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

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; De nieuwbouw ligt in een deel van de gemeente waar het verplicht is om een aansluiting op het stadsverwarmingsnetwerk te realiseren. Dit leidt er toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten en een betere energie-efficiënte.

Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED-verlichting en/of het vergroenen van gevels.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt immers ingespeeld op een bredere

differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.11 Besluit m.e.r.

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

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 60 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W heeft bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
Artikel 3	Gemengd	Artikel 5	Waarde – Archeologie - 4
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	Artikel 6	Waterstaat - Waterkering

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

Artikel 3 - Gemengd

De te bebouwen gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn overal woningen toegestaan. Op de begane grond en de verdieping daaronder, zijn echter ook commerciële voorzieningen mogelijk, zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen (al dan niet geluidgevoelig), lichte horeca en dienstverlenende functies. Deze functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar het totale

bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 700 m^2. Het maximaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60. Voorts zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als wegen, groen en water.

Naast benoemde (commerciële) functies, geldt voor de woningen tevens de standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven. Daarbij dient tevens voldaan te worden aan de beleidsregeling parkeernormen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen.

Artikel 4 - Verkeer - Verblijfsgebied
De gronden rond het beoogde gebouw, zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren.

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

Artikel 5 - Waarde – Archeologie - 4
Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m^2 beslaan en dieper reiken dan een diepte van 3,0 meter beneden maaiveld.

Artikel 6 - Waterstaat – Waterkering
De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 9 Geluidsgevoelige functies
In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 10 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

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

Beleidsregeling
Op dit moment geldt “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018”. Deze 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 vrijstelling kan worden verleend.

Overgangs- en slotregels
In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Kavel de Machinist mogelijk. De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gebied is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Gelet op de eigendomssituatie van de gemeente, kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt dan ook toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam gebruikelijke vooroverlegpartners. Hierbij hebben twee overlegpartners formeel gereageerd: het Hoogheemraadschap van Delfland en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het plangebied.

Het Hoogheemraadschap heeft een aantal aspecten benoemd die tot kansen kunnen leiden ten aanzien van klimaatadaptatie. Verder vraagt het Hoogheemraadschap om aan te geven hoe wordt omgegaan met Waterveiligheid, de opvang van hemel- en afvalwater. Ook zal een watersleutel toegevoegd moeten worden aan het ontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf is op deze punten aangevuld. De VRR geeft aan dat met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd, maar vraagt wel aandacht voor voldoende blusmogelijkheden en een adequate voorlichting aan nieuwe bewoners/gebruikers over hoe te handelen in geval van een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Dit betreffen alle uitvoeringsaspecten waar aandacht aan wordt besteed bij de nadere uitwerking van het bouwplan en de latere exploitatie van het gebouw.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 47
Artikel 1 – Begrippen 47
Artikel 2 – Wijze van meten 50

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Gemengd 51
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied 54
Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 4 55
Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering 57

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 59
Artikel 7 – Antidubbeltelregel 59
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels 59
Artikel 9 – Geluidsgevoelige functies 59
Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 59

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 61
Artikel 11 – Overgangsrecht 61
Artikel 12 – Slotregel 61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Kavel de Machinist" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2163KvlMachinist-on01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bedrijven

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

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

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

Daktuin en/of dakterras

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

Dienstverlening

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

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

Kantoren

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

Lichte horeca

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

Maaiveld

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

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

Peil

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

Plint

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

Straatmeubilair

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 1 meter.

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken en technische installaties buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. dienstverlening;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. lichte horeca;
f. ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

g. berg- en stallingsruimten;
h. paden en ontsluitingswegen;
i. fiets- en/of voetgangersbruggen;
j. dakterrassen/daktuinen;
k. groenvoorzieningen en water;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 60 bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

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

3.3.2 Voorzieningen

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

a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en de daaronder gelegen verdieping;
b. het bruto vloeroppervlak aan voorzieningen in totaal niet meer dan 700 m^2 mag bedragen;
c. bij het bruto vloeroppervlak aan horeca wordt een ongebouwd (gevel)terras niet meegerekend;
d. uitsluitend voorzieningen tot en met categorie 2 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting horecageluid

De in lid 3.1 onder a genoemde woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen, indien:

a. is aangetoond dat, als gevolg van de activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit op het adres Willem Buytewechstraat 45:
    1. de geluidbelasting op de buitengevel van de woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit; of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschrift;
    2. of door het treffen van maatregelen aan de nieuw te bouwen woningen voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden genoemd in het eerste lid onder a.
b. aannemelijk gemaakt is dat:
    1. als gevolg van alle relevante horecaterrassen in de omgeving van de woning(en), die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, de geluidbelasting op de buitengevel van de woning(en) maximaal 65 dB(A) etmaalwaarde bedraagt;
    2. als gevolg van alle relevante horecaterrassen in de omgeving van de woning(en), die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

3.3.4 Dakterras/daktuin

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

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

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

a. een gebouwde, al dan niet ondergrondse, parkeergarage ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘parkeergarage’;
b. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3;
c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 4” 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 Algemeen

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Verplichting

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

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

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

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

5.3.2 Vergunningsvereisten

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, bodem verlagen, 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 Uitzondering

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

5.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Verbod

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

6.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

6.2.3 Toegestane bouwwerken

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1. Afwijking

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

6.3.2 Advies

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

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

6.4.1 Verbod

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

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

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

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

6.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 9 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

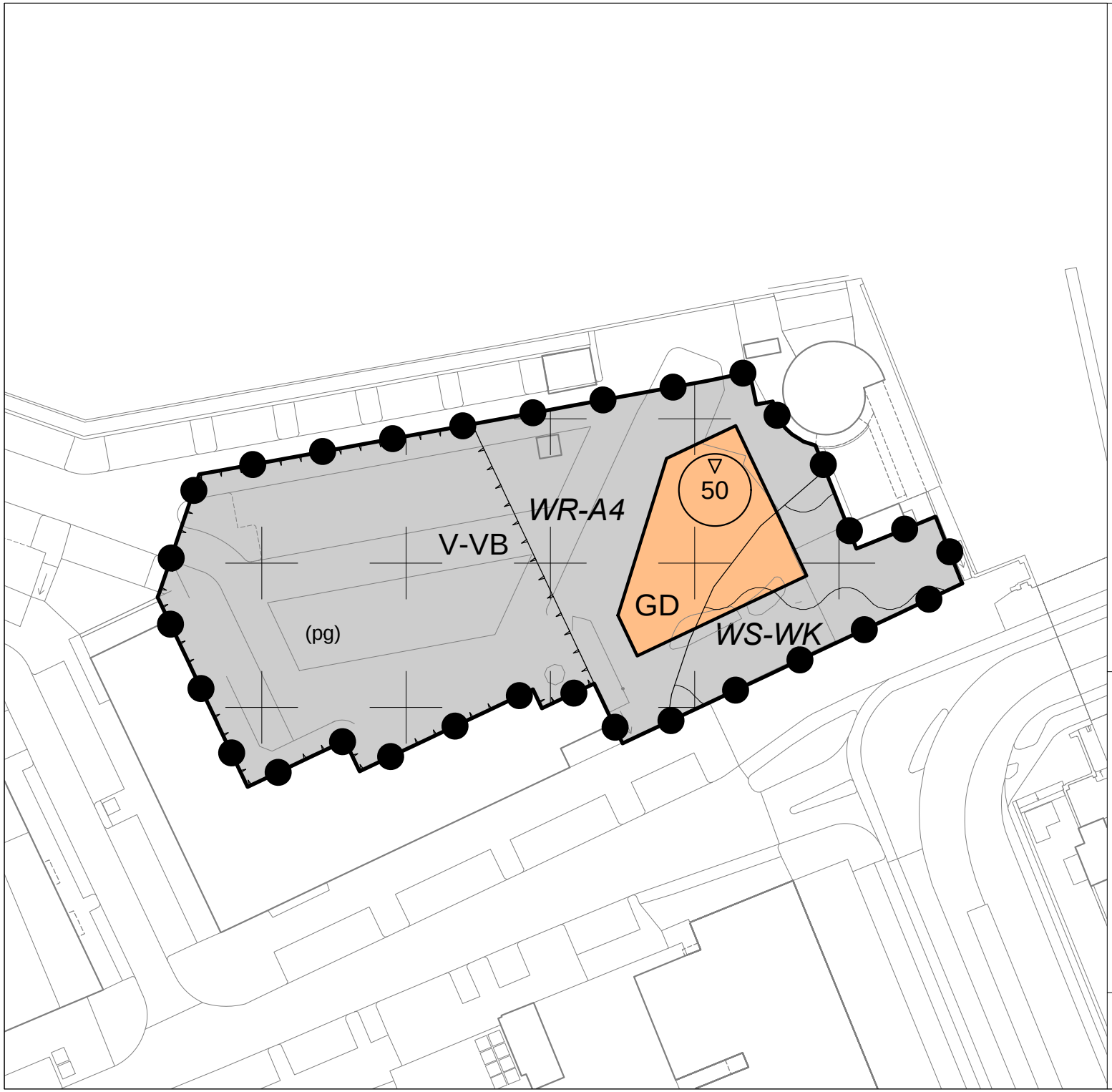
11.2.4 Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Kavel De Machinist”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Kavel de Machinist

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

WR-A4 — Waarde - Archeologie - 4

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(pg) — parkeergarage

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

50 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Kavel De Machinist
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 31 mei 2021

schaal: 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2163KvlMachinist-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2163KvlMachinist-on01

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