Gemeente Rotterdam

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Folkert Elsingastraat

Folkert Elsingastraat

Rotterdam

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01

projectnummer:

080401.20211492

opdrachtleider:

I. de Feijter

planstatus

datum:	status:
07-06-2022	concept
22-11-2022	voorontwerp
15-11-2023	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plangebied**	**7**
2.1	Huidig gebruik	7
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**27**
4.1	Vormvrije mer-beoordeling	27
4.2	Verkeer en parkeren	27
4.3	Wegverkeerslawaai	32
4.4	Water	33
4.5	Luchtkwaliteit	40
4.6	Bedrijven en milieuzonering	41
4.7	Externe veiligheid	47
4.8	Bodem	49
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	50
4.10	Ecologie	50
4.11	Duurzaamheid	54
4.12	Schaduwhinder	55
4.13	Planologisch relevante kabels en leidingen	56
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**57**
5.1	Inleiding	57
5.2	Opbouw regels	57
5.3	De bestemmingen	57
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**59**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**
Bijlage 2	**Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai**
Bijlage 3	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
Bijlage 4	**Verkennend bodemonderzoek**
Bijlage 5	**Waterbodemonderzoek**
Bijlage 6	**Memo stikstofberekening**
Bijlage 7	**Aerius berekeningen**
Bijlage 8	**Quickscan ecologie**
Bijlage 9	**Oplegnotitie ecologische quickscan**

Bijlage 10 Nader vleermuisonderzoek
Bijlage 11 Memo bezonning
Regels
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 87
Artikel 1 Begrippen 87
Artikel 2 wijze van meten 91
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 93
Artikel 3 Groen 93
Artikel 4 Sport - Sport- en speelterrein 94
Artikel 5 Tuin 95
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 96
Artikel 7 Wonen - 1 97
Artikel 8 Waarde - Archeologie 98
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 101
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 101
Artikel 10 Algemene bouwregels 102
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 103
Artikel 12 Overige regels 104
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 105
Artikel 13 Overgangsrecht 105
Artikel 14 Slotregel 106
Bijlagen bij regels
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de kantoorpanden aan de Folkert Elsingastraat verworven. Samen met een visie die is ontwikkeld om het gebied te transformeren naar een gebied waar wonen, ontmoeten en sporten samenkomen, is dit de aanleiding geweest om deze ontwikkeling te starten.

De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de verouderde sportfaciliteiten, die nu aan de Folkert Elsingastraat liggen, naar het sportcomplex, en de realisatie van een nieuw wooncomplex aan de Folkert Elsingastraat.

De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De functie Wonen is niet toegestaan. Door de woningontwikkeling veranderen tevens de contouren van het bestaande sportveld. Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de groenstrook langs de Koningslaan. De noordzijde van het plangebied wordt begrenst door De Waghemakerestraat. De zuidzijde grenst aan de Folkert Elsingastraat. De westzijde grenst aan de woningen aan de Folkert Elsingastraat en het sportveld van de Trekvogels.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2021)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Lage Land - Oosterflank' vastgesteld op 3 oktober 2019.

Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Kantoor', 'Water', 'Sport - Sport- en speelterrein' en 'Groen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Het realiseren van woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Het Lage Land - Oosterflank' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het voorgestelde bouwplan. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 het relevante beleidskader beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de sectorale aspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in Hoofdstuk 5. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidig gebruik

huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Rotterdamse wijk Lage Land op het grensgebied met de Prinsenland. Deze wijken maken onderdeel uit van het stadsdeel Prins Alexander.

De eerste ontwerpen voor Het Lage Land zijn vanaf 1953 ontwikkeld, op basis van de theorieën van de CIAM beweging. De ruimtelijke opzet met de uitgangspunten voor functiescheiding en dominante auto-infrastructuren zijn niet meer van deze tijd.

Het kantoorgebouw aan de Folkert Elsingastraat 3 – 9 is gebouwd in 1990 en is daarmee in vergelijking met de wijk nog relatief jong. De naast gelegen indoorskihal en boksschool zijn begin jaren '70 als gymzaal en zwembad neergezet en zijn dus bijna 50 jaar oud.

Het cluster van bebouwing en de sportfaciliteiten aan de Folkert Elsingastraat vormen op stedenbouwkundige schaal een belangrijke spil in de samenhang van de wijk. Herontwikkeling van het sportcluster aan de Folkert Elsingastraat kan mogelijk een stimulans zijn voor een actiever en socialer Lage Land.



Het Lage Land in 1965 (in zwart locatie plangebied)



Het Lage Land in 1975 (in zwart locatie plangebied)



Het plangebied is rood gemarkeerd. Op de eerste afbeelding is te zien waar het plangebied ligt binnen de stad Rotterdam. Op de tweede afbeelding is te zien waar het plangebied ligt ten opzichte van het Lage Land en op de laatste afbeelding is te zien wat de precieze afbakening van het plangebied is.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied in vogelvlucht

Huidig gebruik

In de huidige situatie is de Folkert Elsingastraat een diverse straat met vele verschillende functies en typologieën waarin eigenlijk een stedenbouwkundige samenhang ontbreekt. Zo staat er aan het begin van de straat (ten opzichte van de Koningslaan) aan de zuidkant een zes verdieping tellend appartementencomplex gebouwd in 2008. Daartegen over staat het kantoorpand dat door HD (een projectontwikkelaar) is verworven. Verderop in de straat naast het andere appartementencomplex staat een elf verdiepingen tellende woontoren uit 2008. Tegen het einde van de straat staan drie kantoorgebouwen van twee verdiepingen hoog die uit de jaren '80 komen. De eerste twee zijn onderdeel van één ensemble en zijn vrij gesloten qua architectuur. Het derde kantoorgebouw oogt vriendelijker door andere gebruikte materialen. Daar weer tegenover staan drie nieuwe drie onder één kap woningen.

Ten noorden van de drie onder één kap woningen, de boksschool, indoorskihal en het uit 1990 stammende kantoorgebouw ligt de korfbalvereniging Trekvogels en een sportveld. Deze locatie ligt redelijk verstopt. Enerzijds, omdat deze aan het zicht is onttrokken door de onlogische stedenbouwkundige structuur van het geheel en anderzijds doordat deze locatie omringt is met een watergang waar dichte begroeiing voor staat.

2.2 Toekomstige situatie

Introductie

De woningontwikkeling bestaat uit het realiseren van een viertal nieuwe woongebouwen. Deze woongebouwen zijn op een overdekte stallingsgarage voor de auto's en fietsen van de toekomstige bewoners gepositioneerd. Het kantoorpand, de indoorskihal en boksschool gaan ruimte maken voor de nieuwe woningontwikkeling. De indoorskihal en boksschool zullen verplaatst worden richting de korfbalvereniging.

De woningontwikkeling

De vier woongebouwen die worden geplaatst, ontstaan door het openknippen van een gesloten bouwblok. De compositie bestaande uit 4 stroken van verschillende hoogtes geeft ruimte aan een meer intiemere binnentuin bovenop de stallingsgarage die bijdraagt aan een groene rustgevende woonomgeving. In de vier woongebouwen is een woonprogramma gepland van 257 tot maximaal 275 woningen.

In de woongebouwen kan, onttrokken aan het zicht, op de begane grond geparkeerd worden. Hier is ruimte voor circa 165 auto's. In de twee gezamenlijke fietsenstallingen is ruimte voor circa 625 fietsen.

De vier nieuwe woongebouwen hebben elk een andere hoogte. De hoogste, het woongebouw tegen de Koningslaan aan heeft een hoogte van 44 meter en telt 14 verdiepingen. Hiermee is deze toren gelijk aan de al bestaande toren aan de Prinsenlaan, één bouwblok verderop. Het tweede haakse woongebouw heeft 11 verdiepingen. De twee parallelle woongebouwen zijn beide zes lagen hoog.

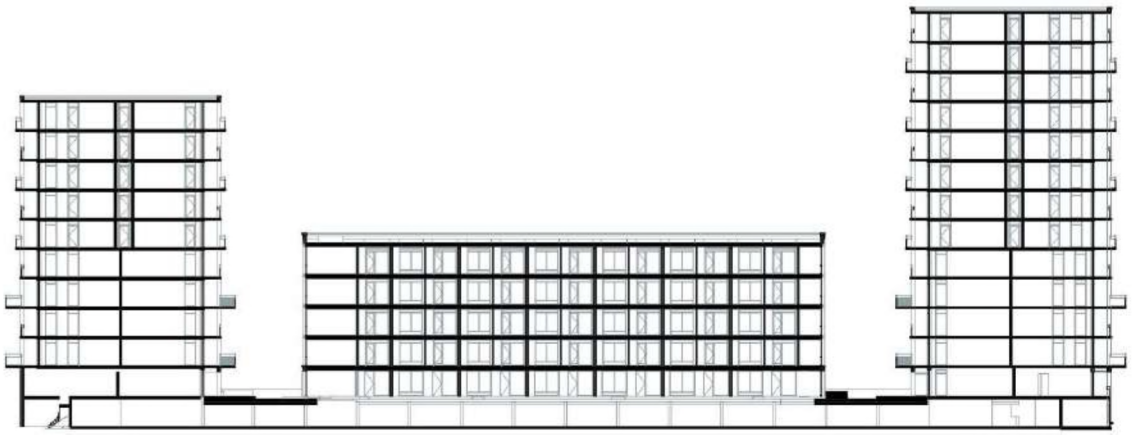
Het centrum-kwadrant tussen de Waghemakerestraat, Koningslaan, Prinsenlaan en de park-as is van origine een onderdeel van het centrum met ruimte voor werkgelegenheid en wijkvoorzieningen, zoals sport en onderwijs. De afgelopen 20 jaar is er veel leegstand in de gebouwen waar gewerkt kon worden. Vanaf de jaren '00 zijn de eerste leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningbouw. Vanaf die periode is afscheid genomen van de strikte scheiding van functies en wordt voor dit centrum-kwadrant gezocht naar een centrum tuinstedelijke mix van wonen, werken, voorzieningen en recreëren. De gemeente vindt het belangrijk dat sportvoorzieningen, onderwijs, gezondheidszorg en welzijn dicht in de buurt aanwezig blijven. Daarnaast staat de gemeente voor een enorme woningbouwopgave, waarbij Rotterdam kiest voor het toevoegen van woningen in de nabijheid van voorzieningen, waarbij er tegelijkertijd een impuls gegeven kan worden aan de voorzieningen. De ontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat met woningbouw en vernieuwing van de sportvoorzieningen past dus goed in dit beleid. De bestaande woongebouwen uit de jaren '00 tussen de Folkert Elsingastraat en de Prinsenlaan hebben verschillende hoogtes variërend tussen de 20- en 49 meter. Met deze hoogtes en de toevoeging van de nieuwe woongebouwen wordt het kwadrant met sport, onderwijs en welzijn verder gemarkeerd en verbonden als onderdeel van het hart van het Lage Land en tegelijkertijd ontstaat er een speels stedelijk weefsel dat goed past langs een grootschalige structuurlijn als de Koningslaan.



Figuur 2.1: Impressie beoogde ontwikkeling



Figuur 2.2: Impressie beoogde ontwikkeling gezien vanaf de Koningslaan



Op de hoek Folkert Elsingastraat - Koningslaan is eventueel ruimte voor een kleine zorggerelateerde maatschappelijke functie zoals een fysiotherapeut of huisartsenpraktijk. In de overige plinten aan de Folkert Elsingastraat zijn woningen gepland die een directe ontsluiting hebben met het maaiveld, waarmee ook de sociale controle wordt vergroot. De persoonsingangen voor de appartementen bevinden zich om die reden aan alle zijden van de woningontwikkeling.

De indoorskihal en boksschool

Onderdeel van het plan is de verplaatsing van de indoorskihal en de boksschool richting de Waghemakerestraat. Het is de bedoeling dat deze op het sportcomplex een nieuwe accomodatie krijgen. De indoorskihal en de boksschool zullen elk circa 500m^2 nodig hebben. Ook ontstaat er een nieuwe looproute tussen de Folkert Elsingastraat en de Waghemakerestraat. Bij de herinrichting van de sportvelden wordt ruimte gerealiseerd voor georganiseerde sporten, waarbij wedstrijden en trainingen worden gespeeld, en niet-georganiseerde sporten, zoals hardlopen en bootcamps.

Bij de herinrichting van het gebied wordt een deel van de bestaande watergangen gedempt. De compensatie wordt in het peilgebied teruggebracht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie 2020)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In het gebied gelden geen rechtstreeks doorwerkende belangen.

Toetsing

Het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam past binnen het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of een functiewijziging vanaf 500 m^2 bvo. Het geldende bestemmingplan is vertrekpunt in de boordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing stedelijke ontwikkeling

Woningbouw in de beoogde omvang kan worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plangebied zijn nu geen woningen mogelijk.

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Rotterdamse regio behoefte is aan ruim 61.000 woningen. Bovendien zijn 22.150 woningen nog niet regionaal toegedeeld. De nieuwe raming komt hoger uit dan die uit 2019, wat betekent dat er in de gemeente Rotterdam ook meer woningen nodig zijn.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
Nog provinciaal toe te delen		11.600	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 3.1 Gewenste Woningvoorraadtoename regio Rotterdam (bron: WBR 2021)

Regionale afspraken en woningbehoefteraming

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (januari 2019) is (mede op basis van een eerdere prognose) afgesproken dat Rotterdam zich inzet om 30.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. Voor Rotterdam betekent dat een afname van het aantal sociale huurwoningen.

De hogere prognose van de WBR 2021 is aanleiding om de regionale afspraken te actualiseren.

Kwalitatieve behoefte

Naast de evidente kwantitatieve behoefte voorziet het bouwplan in woningen in het middensegment. Op een goed ontsloten locatie in een groene omgeving wordt een woongebouw ontwikkeld met een hoogstedelijke uitstraling.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2022)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Toetsing

De ladder is in paragraaf 3.1.3 doorlopen. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Toetsing

In dit geval is sprake van 'inpassing' binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is een binnenstedelijke transformatie: het kantoorgebouw wordt gesloopt en vervangen door een appartementengebouw en de sportgebouwen krijgen een nieuwe locatie in het plangebied. De transformatie van een bestaande locatie past binnen het provinciaal beleid.

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving doordat een leegstaande kantoorlocatie wordt getransformeerd naar woningen in combinatie met de ontwikkeling van openbare ruimte waar beweging wordt gestimuleerd.

Op basis van de provinciale kwaliteitskaart zijn alleen de lagen van de ondergrond en van de stedelijke occupatie van toepassing op het plangebied.

De woningen en woonomgeving worden energieneutraal/energiezuinig en klimaatrobuust ontwikkeld.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie maart 2022)

In samenhang met de omgevingsvisie is de omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
   a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
   b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
   a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
   b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
   c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d. 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
   a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
   b. wegnemen van verharding;
   c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
   d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
      - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
      - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Lid 8 tm 12 zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Toetsing

Relevante richtpunten voor deze locatie in de stad zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Gelet op het karakter van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan in dit geval worden gesproken van inpassen. De ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie', waarin het gebied is aangemerkt als 'steden en dorpen'. Met de ontwikkeling is

sprake van verdichting binnen bebouwd gebied. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande stedelijke groenstructuur waarbij de watergangen elders in worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling dient zorggedragen te worden voor behoud van het veen en het beperken van de bodemdaling in het gebied.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
   a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
   b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De ontwikkeling is in paragraaf 3.1 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte van stadsregio Rotterdam en vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn in Rotterdam voldoende sociale huurwoningen. Dit is regionaal ook afgestemd. In dit project wordt juist ingezet op het middensegment, waar stadsbreed veel vraag naar is.

Artikel 6.35a Risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing

Zie paragraaf 4.4.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam (2021)

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren.

Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes.

Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk. Dit doen we door gezondheidsbevordering (stimuleren van gezond gedrag) en gezondheidsbescherming (bescherming tegen negatieve externe effecten, zoals slechte luchtkwaliteit en geluidsbelasting). Woningen hebben een gezond binnenklimaat en bestaan uit gezonde (bouw)materialen.

De gemeente zet zich in op een betere en gezonde levensverwachting voor Rotterdammers in alle gebieden. De ruimtelijke keuzes dragen hieraan bij. Zo nodigt de fysieke leefomgeving Rotterdammers uit tot een vitaler leven door meer te spelen, bewegen en sporten. In en rondom de gezonde stad is voldoende biodiversiteit.

Toetsing

In de omgevingsvisie valt de locatie binnen Alexander tot Zuidplein. In dit gebied worden veel nieuwe woningen gebouwd. Naast de bouw van woningen, mogen goede voorzieningen niet ontbreken. Met voorliggende ontwikkeling wordt verouderd vastgoed vervangen door nieuwe, duurzame bebouwing, dit sluit aan bij de omgevingsvisie. Met de herinrichting van de sportvelden wordt ruimte geboden om te sporten. De openbare ruimte wordt ingericht op bewegen en sporten.

3.3.2 Woonvisie, koers naar 2030, agenda tot 2020 (2016)

In de gemeentelijke Woonvisie: Rotterdam 2030 is de algemene behoefte beschreven aan woningen in Rotterdam. De gemeente Rotterdam groeit. Het inwonertal zal in 2030 uitkomen op 675.000 inwoners. Naast de bevolkingsgroei zal ook het aantal huishoudens toenemen.

Om aan de groeiende vraag te voldoen heeft Rotterdam de volgende doelen gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren. Dit wordt gedaan door de woonvraag te accommoderen van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials, het creëren van een meer gedifferentieerd woningbestand en
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad; ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen; betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk; goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken; toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is 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.

Toetsing

Eén van de wensen in de woonvisie voor 2030 is dat in 2030 het aantal middeldure en dure woningen toegenomen is. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van middeldure woningen, dit sluit aan bij de woonvisie.

3.3.3 Addendum Woonvisie 2030: Thuis in Rotterdam (2019)

Met het Rijk is eind 2018 voor de metropoolregio Rotterdam/Den Haag een actieplan vastgesteld waarmee het Rijk en de regio versneld aan de behoefte van 100.000 woningen in de periode tot 2020-2025 willen voldoen.

In 2019 ondertekende de gemeente samen met andere regiogemeenten, de Maaskoepel, de woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland het Regioakkoord, met daarin woningmarktafspraken voor de regio als geheel en gemeenten afzonderlijk. Dit regioakkoord vormt de basis voor het Addendum Woonvisie 2030.

Het Addendum vervangt de teksten over de ontwikkeling van de woningvoorraad en duurzaam bouwen in de Woonvisie 2030. De Agenda 2022 in het Addendum vervangt de Agenda 2022 in de Woonvisie 2030. De nieuwe agenda bevat meer maatregelen voor de korte termijn.

De kern van het Addendum Woonvisie 2030 is de realisatie van duizenden extra nieuwbouwwoningen en het onnodig slopen van woningen. Ook is in het Addendum meer aandacht voor het betaalbaar verduurzamen van woningen. Met het Addendum wil de gemeente de woningvoorraad in Rotterdam nog beter laten aansluiten bij de behoefte van Rotterdammers.

De gemeente streeft naar een evenwichtig woningaanbod dat aansluit bij de samenstelling van de bevolking. Uit het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente samen met de andere gemeenten in de regio heeft uitgevoerd blijkt dat er in Rotterdam een tekort is in het middensegment en het hogere segment, terwijl Rotterdam een relatief hoog aandeel woningen in het sociale segment heeft. Met alle ingrepen die in het Addendum zijn beoogd zal in Rotterdam in 2030 ongeveer 58 procent van de totale woningvoorraad sociaal zijn. In absolute aantallen blijven er altijd meer sociale woningen dan huishoudens in de sociale doelgroep.

De gemeente hanteert tot en met 2025 de volgende segmentering voor het totale gemeentelijke woningbouwprogramma: 20% in het sociaal segment, 35% in het middensegment, 30% in het hoger segment en 15% in het topsegment. Vanuit de gemeente wordt er voorbereid, om vanaf 2026 als volgt te bouwen: 25% in het sociaal segment, 40% in het middensegment, 20% in het hoger segment en 15% in het topsegment. De nieuwbouw richt zich vooral op ouderen (levensloopbestendig), studenten/jongeren en sociale stijgers.

Toetsing

In het plangebied worden woningen ontwikkeld die aansluiten op de woningbehoefte. Er worden voornamelijk woningen in het middensegment gerealiseerd. Dit sluit aan bij het addendum van de woonvisie.

3.3.4 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2021)

Het voorliggende beleid heeft een belangrijk doel: het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad.

In het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen staat dat minimale woninggrootte waaraan moet worden voldaan afhankelijk is van het woonmilieu waar de locatie is gelegen, van het type woning dat wordt gebouwd en van de vraag of het binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt is gelegen. Het plangebied wordt in de Woonvisie en in het kwaliteitsbeleid aangemerkt als een groenstedelijk woonmilieu.

In het Kwaliteitsbeleid Wonen zijn er normen opgenomen voor wonen in een groenstedelijk woongebied en in het Subcentra van Lage Land. De gebruiksoppervlakte voor appartementen is dan minimaal gemiddeld 60 m². De woningen zijn nooit kleiner dan 50 m^2.

Een belangrijk aspect vanuit het kwaliteitsbeleid is de collectiviteit. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld de locatie en doelgroep. Verder is flexibiliteit een belangrijk thema: gebouwen moeten toekomstbestendig zijn.

Het Kwaliteitsbeleid Wonen geeft ruimte voor afwijkende gebruiksoppervlakten als voor de doelgroep studenten, jongeren of ouderen wordt gebouwd en er sprake is van een innovatief woonconcept waarbij in het woongebouw collectieve functies worden gerealiseerd. In dit concept staat de ontmoeting centraal. Naast de individuele woningen is het gebouw zo ontworpen dat mensen worden uitgenodigd om elkaar te ontmoeten op de extra brede galerijen en op de gezamenlijke daktuin.

Toetsing

Om diversiteit in het woningaanbod aan te brengen en voor de doelgroepen starters en ouderen kwalitatief goede woningen te ontwikkelen in het middensegment is er voor gekozen ook woningen tussen de 50 en 60 m^2 te realiseren. Deze woningen zijn van goede kwaliteit en naast een eigen buitenruimte zijn er ook collectieve buiten- en binnenruimtes in het gebouw. Door de woningen te laten variëren in oppervlakte tussen de 50 en 120 m^2 ontstaat er een grote differentiatie in aanbod en prijzen, wat aansluit bij de wensen van de beoogde doelgroepen.

3.3.5 Vuistregels Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Voor de locatie zijn de Vuistregels Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen van toepassing. De volgende vuistregels zijn voor herontwikkeling van de Folkert Elsingastraat met name van toepassing:

- Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk
- Woningdifferentiatie en woonkwaliteit
- Behoud groene karakter
- Veranderende mobiliteit
- Plinten met hoge kwaliteit
- Duurzame gebouwen
- Kwaliteit in de tijdelijke situatie en tijdens de bouw

Toetsing

In het ontwerp van de ontwikkeling is aangesloten bij de bovenstaande vuistregels. Zo is de ontwikkeling passend in de structuur van de wijk. De bestaande woongebouwen uit de jaren '00 tussen

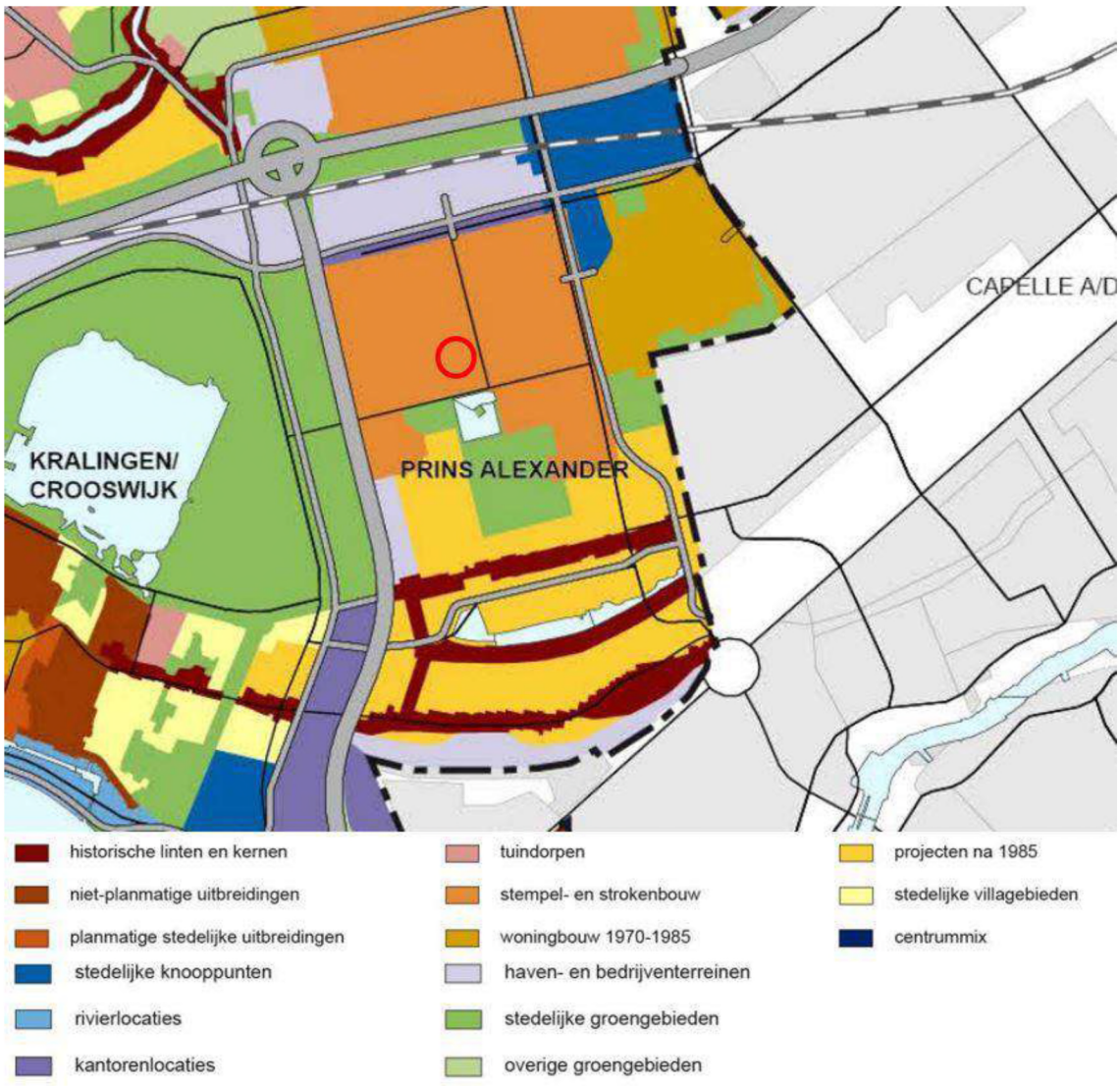
de Folkert Elsingastraat en de Prinsenlaan hebben verschillende hoogtes variërend tussen de 20- en 49 meter. Er worden nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de stad wat bijdraagt aan de woningdifferentiatie. In het plangebied wordt bijgedragen aan het behoud van het groene karakter door de herinrichting van de sportvelden, realiseren van tuinen bij woningen op de begane grond en de binnentuin van de appartementen.

3.3.6 Welstandsnota

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad en is op 11 oktober 2012 in werking getreden. Het projectgebied is gelegen binnen de locatie die is aangewezen als 'stedelijk groengebied'. De locatie grenst aan de gebieden 'stempel- en strokenbouw' en 'projecten na 1985' (zie figuur 3.4) en kent een regulier welstandsniveau. Voor ontwikkelingen op deze locaties is het van belang dat ze voldoen aan de criteria die gelden ten aanzien van:

- ruimtelijke inpassing;
- verschijningsvorm;
- materiaal, kleur en detaillering.

Voor alle drie de criteria geldt dat de ontwikkeling moet passen bij de oorspronkelijke bebouwing en dat de verschijningsvorm moet passen bij de openbare ruimte.



Figuur 3.4 Uitsnede gebiedstypen welstandsnota (rode cirkel ligging plangebied)

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

In dit gebied is sprake van een ‘open verkaveling’ (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een ‘halfopen verkaveling’ (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken). In de stedenbouwkundige opzet worden de lange lijnen als uitgangspunt genomen. Bestaande lijnen worden opgepakt en vormen de structuur voor de nieuwe wijk.

Conclusie

De uitgangspunten van het ontwerp passen binnen de gestelde welstandskaders. Het bouwplan wordt gedurende de omgevingsvergunningsfase aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze toetst het plan aan de geldende welstandscriteria.

3.3.7 Actieplan Middenhuur

In het Actieplan Middenhuur staan de kaders waaraan ontwikkelingen in het middenhuursegment aan moeten voldoen.

Voor de woningen die in het middenhuursegment worden ontwikkeld gelden de volgende voorwaarden:

- De woningen moeten minimaal gemiddeld 60 m^2 gbo zijn. In het geval van innovatieve woonconcepten met veel gemeenschappelijke ruimten kan hiervan worden afgeweken.
- Prijsgrenzen voor middeldure huurwoningen liggen tussen €764,- en €1.075 (prijspeil 2022);
- De woningen dienen minimaal 15 jaar in dit prijssegment te worden geëxploiteerd;
- De maximaal gemiddelde aanvangshuur is €950,- (prijspeil 2019).

3.3.8 Actieplan Middenkoop

Na het Actieplan Middenhuur, is ook het Actieplan Middenkoop opgesteld. Het doel van dit actieplan is het behoud en uitbreiding van het middenkoopsegment in Rotterdam. Middenkoopwoningen zijn woningen met een verkoopprijs tussen € 210.000 en € 355.000 (prijspeil 01-01-2022).

Voor woningen die in dit segment worden ontwikkeld gelden de volgende voorwaarden:

- Er wordt ten minste 30% in het middensegment gerealiseerd bji projecten vanaf 70 woningen en waar nog geen overeenkomsten of vastgestelde afspraken zijn, en/of waar een vergunningsaanvraag wordt gedaan na 1-7-2022;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

3.3.9 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017-2030+. Het plan is op 11 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam.

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto’s en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk

vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt • -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. Stimuleren van fiets en ov binnen de Ring;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

Toetsing

De beoogde locatie ligt op loopafstand van het metrostation Prinsenlaan die het plangebied verbindt met de stad. Het metrostation bevindt zich op circa 900 meter loopafstand. Onder de bebouwing en in de plint van het gebouw wordt een fietsenstalling gerealiseerd. Hierdoor wordt het de bewoners makkelijk gemaakt om de fiets of van het OV gebruik te maken.

3.3.10 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (2021)

In februari 2018 is de beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vastgesteld. De afgelopen jaren zijn veel bouwvergunningen afgegeven waarin de parkeereis voor de auto en de fiets op basis van deze regeling is berekend. Bij het werken met de beleidsregeling uit 2018 bestaan er soms onduidelijkheden waardoor een verduidelijking en juridische aanscherping van de beleidsregeling nodig is. De nieuwe beleidsregeling geeft een realistischer en op de toekomst gerichter beeld van de verwachte parkeerbehoefte bij nieuwe bouwontwikkelingen.

Het geldende beleid is de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Planspecifiek

Aan de parkeereis voor fietsen kan worden voldaan door deze in een gezamenlijke stalling uit te voeren. Hiervoor gelden de volgende normen:

Soort woning (m2 gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen
Appartement <40 m²	2
Appartement 40 tot 65 m²	2
Appartement 65 tot 85 m²	3
Appartement 85 tot 120 m²	3
Appartement ≥120 m²	4
Rij- en vrijstaande woningen	5
Studentenhuizen	1 per kamer

Het plangebied valt op basis van de beleidsregeling Parkeernormen onder gebiedstype C. Het aantal autoplaatsen moet op basis van onderstaande tabel worden berekend.

Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie

Woonfunctie (m² gbo)	*Aantal autoparkeerplaatsen per woning*		
	Gebiedstype A hoogstedelijk gebied	*Gebiedstype B stadswijken*	*Gebiedstype C overig gebied*
< 40 m²	0,10	0,10	0,10
40 tot 65 m²	0,40	0,50	0,60
65 tot 85 m²	0,60	0,80	1,00
85 tot 120 m²	1,00	1,00	1,40
≥ 120 m²	1,20	1,20	1,80

In het ontwerp is rekening gehouden met de normen uit de beleidsregeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijke beleid en bijdraagt aan de gestelde ambities met betrekking tot woningbouwopgave en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Door het bevoegd gezag moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen.

Onderzoek en conclusie
Gezien de omvang van het project wordt de ontwikkeling gezien als een stedelijke ontwikkelingsproject (categorie D.11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). De drempelwaarden van deze categorie worden overschreden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte omvat van 200.000 m^2 of meer. Daarvan is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die de genoemde drempelwaarden niet overschrijden toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan in het stedelijk gebied en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor dit plan (bijlage 1).

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen uitgebreide plan-of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient door het bevoegd gezag voorafgaand op het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning een besluit genomen moeten worden op de m.e.r.-beoordeling.

4.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022). Voor de te hanteren norm ligt het plangebied in zone C.

Verder biedt het gemeentelijk parkeerbeleid in bepaalde situaties mogelijkheid tot vrijstelling van de parkeernormen. Bijvoorbeeld door een gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer of de inzet van deelmobiliteit. Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft ook fietsparkeernormen voor, in appartementsgebouwen mogen de fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uitgevoerd worden.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Folkert Elsingastraat. Dit is een erftoegangsweg waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De weg sluit in oostelijke richting aan op de Koningslaan en de Prinsenlaan, vanaf waar het hoofdwegennet van Rotterdam kan worden bereikt.

Langzaam verkeer

Langs de Folkert Elsingastraat liggen voetpaden. Fietsverkeer deelt de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Er zijn geen aparte fietsstroken aanwezig. Aan de Koningslaan zijn wel aparte fietspaden aanwezig.

Openbaar vervoer

Het plangebied is bereikbaar per metro of bus. Op 650 meter loopafstand bevindt zich halte Koningslaan en op 600 meter lopen de halte Van Heukelomstraat. Het dichtstbijzijnde metrostation is Prinsenlaan (circa 900 meter loopafstand, 735 meter hemelsbreed), waar metrolijnen A en B halteren.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De parkeernormen van de gemeente Rotterdam zijn gebaseerd op de parkeernormen van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Voor het plangebied worden de parkeernormen voor zone C gehanteerd. In het beleid is opgenomen dat de parkeereisen worden berekend in twee cijfers achter de komma en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze, derhalve bij 0,50 of meer naar boven en bij minder dan 0,50 naar beneden.

Woonfunctie (m^2 gbo)	**Aantal autoparkeerplaatsen per woning**
< 40 m^2	0,1
40 tot 65 m^2	0,6
65 tot 85 m^2	1,0
85 tot 120 m^2	1,4
> 120 m^2	1,8

De invulling van het plan is nog niet definitief, daarom wordt in deze paragraaf de opties voor parkeren uitgewerkt voor 257 woningen en voor 275 woningen. Het

Voor de berekening van het aantal autoparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van artikel 12 uit de nota parkeernormen. Dit betreft korting van de parkeereis in verband met nabijheid van een OV-halte. Het plangebied lift in gebiedstype C. Wanneer de afstand tussen de ontwikkeling en de entree van de OV-halte 400 tot 800 meter hemelsbreed tot een metrostation is, kan 10% korting worden gegeven op de parkeereis. De afstand tussen het plangebied en het metrostation Prinsenlaan bedraagt hemelsbreed 710 meter. Er kan 10% in mindering worden gebracht op de berekende parkeernorm.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernorm bij seniorenwoningen indien er bij zorgwoningen sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van maximaal 100 m^2 gbo die nadrukkelijk bestemd is als zorg-/aanleunwoning (aanleunwoningen/appartementen met zorg binnen handbereik, ouderenwoning, serviceflat, woonzorgcomplex en zelfstandige seniorenwoningen). Er kan dan een norm van 0,6 per woning worden toegepast. Voorwaarde hierbij is dat er met de ontwikkelaar hierover goede afspraken gemaakt worden. Dit betreffen dan levensloopbestendige woningen die voldoen aan

het tweesterrensysteem.

Optie 257 woningen

Van de 257 zal circa 95% geschikt zijn voor senioren. In de berekening van de parkeernorm wordt daarom voor 60 van de 257 woningen uitgegaan van de parkeernorm voor een zelfstandige seniorenwoning. Dit is een reeele inschatting, omdat nog niet bekend is in welke woningen senioren gaan wonen.

Woonfunctie (m^2 gbo)	**Aantal autoparkeerplaatsen per woning**	**Aantal woningen in plangebied**	**Totaal**
40 tot 65 m^2	0,6	149	89,4
65 tot 85 m^2	1,0	27	27
65 tot 85 m^2 *senioren*	0,6	53	31,8
85 tot 120 m^2	1,4	21	29,4
85 tot 120 m^2*senioren*	0,6	7	4,2
Totaal		257	181,8

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 182 parkeerplaatsen. Met de 10% reductie bedraagt dit 164.

Optie 275 woningen

Woonfunctie (m^2 gbo)	**Aantal autoparkeerplaatsen per woning**	**Aantal woningen in plangebied**	**Totaal**
40 tot 65 m^2	0,6	186	111,6
65 tot 85 m^2	1,0	27	27
65 tot 85 m^2 *senioren*	0,6	53	31,8
85 tot 120 m^2	1,4	6	8,4
85 tot 120 m^2 *senioren*	0,6	1	0,6
Totaal		273	179,4

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 179 parkeerplaatsen. Met de 10% reductie bedraagt dit 162 parkeerplaatsen.

In het plangebied zijn 165 parkeerplaatsen voorzien. In beide bovengenoemde gevallen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Optie invulling maatschappelijke functie

In het plangebied is een maatschappelijke functie tot 500 m^2 bvo toegestaan. Wanneer deze functie wordt ingevuld, is dit in de plaats van woningen op de begane grond. Indien hier een maatschappelijke functie wordt gevestigd heeft de totale functie recht op 7 plekken in de autostallingsgarage en 16 plekken in de fietsenstallingsgarage (zijnde het aandeel van de voormalig ingetekende woningen). Deze plekken zijn enkel te gebruiken voor personeel van de maatschappelijke functie. Het bezoekers parkeren (auto en fiets) van de maatschappelijke functie zal in het openbaar gebied plaatsvinden

Fietsparkeren

De gemeente Rotterdam geeft in het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022) tevens normen waarmee het aantal stallingsplaatsen voor fietsen kan worden bepaald. Onderstaande tabel geeft de toekomstige fietsparkeerbehoefte van het plangebied weer.

Woonfunctie (m^2 gbo)	**Aantal fietsparkeerplaatsen per woning**	**Aantal woningen in plangebied**	**Totaal**
40 tot 65 m^2	2	149	298
65 tot 85 m^2	3	80	240
85 tot 120 m^2	3	28	84
Totaal		257	622

In het plangebied wordt voorzien in de bovenstaande fietsparkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie en –afwikkeling

Verkeersgeneratie

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). Daarbij is aangesloten bij de minimale kencijfers voor rest bebouwde kom in zeer stedelijk gebied. Binnen de bandbreedte van het kengetal is het gemiddelde genomen. Met behulp van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 worden de weekdagintensiteiten berekend terwijl voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling de werkdagintensiteiten maatgevend zijn. Conform CROW-publicatie 381 wordt voor het omrekenen van weekdagintensiteiten naar werkdagintensiteiten voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast, terwijl voor werkfuncties een omrekenfactor van 1,33 wordt aangehouden.

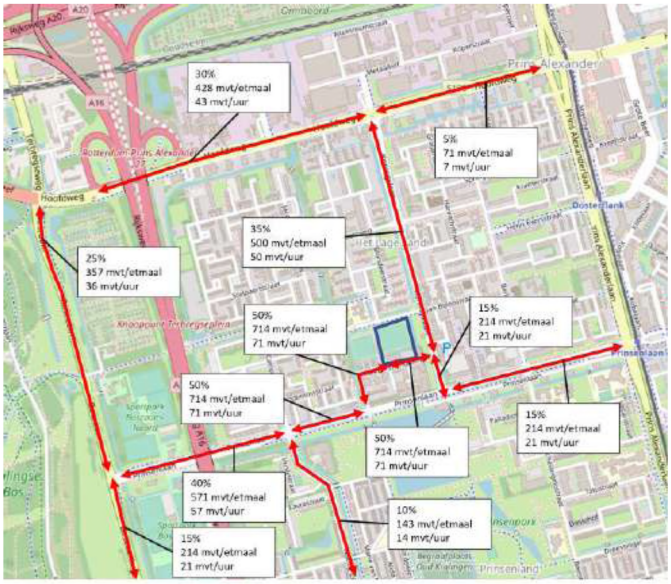
Huidige situatie				
Functie	**Norm**	**Oppervlakte / aantal**	**Weekdag (mvt/etmaal)**	**Werkdag (mvt/etmaal)**
Kantoor (zonder baliefunctie)	4,05 per 100 m² (bvo)	2.388 m² (bvo)	96	129
Beoogde situatie				
Functie	**Norm**	**Oppervlakte / aantal**	**Weekdag (mvt/etmaal)**	**Werkdag (mvt/etmaal)**
Koop, appartement, midden	5,1 per woning	275 woningen	1.403	1.557
Toename			**1.306 mvt/etmaal**	**1.428 mvt/etmaal**

Ten opzichte van de huidige situatie zal de beoogde ontwikkeling zorgen voor een verkeerstoename van 1.306 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag en 1.428 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

Verkeersafwikkeling

De beoogde ontsluiting van het gegenereerde verkeer is bepaald aan de hand van de route advisering van Google Maps en expert judgement. Het plangebied wordt volledig ontsloten op de Folkert Elsingastraat. Bij de beoordeling van de verkeersafwikkeling wordt doorgaans gekeken naar de verkeerstoename gedurende het maatgevende uur. Hierbij wordt doorgaans aangehouden dat gedurende het maatgevende uur 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Vanaf de Folkert Elsingastraat zal 50% (714 mvt/etmaal, 71 mvt/uur) worden afgewikkeld in oostelijke richting naar de

Koningslaan, terwijl de resterende 50% (714 mvt/etmaal, 71 mvt/uur) wordt afgewikkeld in westelijke richting via de Klaas Timmerstraat op de Prinsenlaan. Vanaf de Koningslaan zal 35% (500 mvt/etmaal, 50 mvt/uur) in noordelijke richting worden afgewikkeld op de Hoofdweg, terwijl de resterende 15% (214 mvt/etmaal, 21 mvt/uur) in zuidelijke richting via de Prinsenlaan op de Prins Alexanderlaan wordt ontsloten. Op de Hoofdweg zal 30% (428 mvt/etmaal, 43 mvt/uur) in westelijke richting worden afgewikkeld naar de aansluiting op de A16, terwijl de resterende 5% (71 mvt/etmaal, 7 mvt/uur) verder over de Hoofdweg in oostelijke richting zal worden afgewikkeld. Het gedeelte van het gegenereerde verkeer dat vanaf het plangebied op de Prinsenlaan wordt ontsloten zal vervolgens volledig worden afgewikkeld in westelijke richting naar het kruispunt Prinsenlaan - Jacob van Campenweg - Nancy Zeelenbergsingel. Op dit kruispunt zal 40% (571 mvt/etmaal, 57 mvt/uur) verder in westelijke richting worden afgewikkeld over de Prinsenlaan, terwijl 10% (143 mvt/etmaal, 14 mvt/uur) over de Nancy Zeelenbergsingel in zuidelijke richting zal worden ontsloten. In westelijke richting eindigt de Prinsenlaan op het kruispunt Prinsenlaan - Boszoom, vanaf waar 25% (357 mvt/etmaal, 36 mvt/uur) in noordelijke richting zal worden ontsloten en 15% (214 mvt/etmaal, 21 mvt/uur) richting het zuiden. De beoogde verkeersafwikkeling is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 De verkeersafwikkeling van de beoogde ontwikkeling

De hoogste verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden op de Folkert Elsingastraat en de Prinsenlaan, waar een toename zal plaatsvinden van 714 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Gedurende het maatgevende uur leidt de beoogde ontwikkeling tot een verkeerstoename van 71 mvt/uur op beide wegen, wat neerkomt op circa 1,2 voertuigen per minuut.

De Folkert Elsingastraat is ingericht als een erftoegangsweg-type I. Binnen het verkeerskundig vakgebied wordt op basis van Duurzaam Veilig voor ETW-type I aangehouden dat een verkeersomvang van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal zonder problemen vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Op basis van de bestaande functies die ontsloten worden via de Folkert Elsingastraat is de resterende capaciteit van de weg dermate hoog dat de beoogde verkeerstoename niet zal zorgen voor knelpunten in de verkeersdoorstroming.

De Prinsenlaan is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg-type II. Op basis van Duurzaam Veilig wordt voor een GOW-type II aangehouden dat een verkeersomvang van 6.000 à 15.000 mvt/etmaal probleemloos kan worden afgewikkeld. Op basis van gegevens uit de NSL-monitor bedraagt de verkeersintensiteit op de Prinsenlaan in de huidige situatie circa 10.000 mvt/etmaal. Hieruit volgt dat de invloed van de verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op de doorstroming van de Prinsenlaan gering zal zijn.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Volgens de Wgh dient de geluiduitstraling van alle wegen te worden onderzocht met uitzondering van wegen met een snelheid van 30 km per uur. Een weg heeft een geluidzone die afhankelijk is van het aantal rijstrokken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wgh mag de geluidbelasting op de gevel van een woning vanwege wegverkeerslawaai ten hoogste 48 dB bedragen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB voor buitenstedelijk gebied en 63 dB voor stedelijk gebied. Op de berekende geluidbelasting dient alvorens het getoetst wordt aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB conform artikel 110g van de Wgh een aftrek toegepast worden. Voor gezoneerde wegen met een snelheid van lager dan 70 km/uur bedraagt de aftrek 5 dB.

In de Wgh is er een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties. Volgens deze wet dient voor de nieuwe situatie getoetst te worden in het tiende jaar na realisatie van de plannen of vaststelling van het bestemmingsplan.

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van de gezoneerde wegen. De geluidbelasting is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de relevante 30 km/uur weg in de directe nabijheid van het plan meegenomen.

Gezoneerde weg

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Prinsenlaan bedraagt ten hoogste 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De Wgh legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan vanwege deze weg.

Niet gezoneerde wegen

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege de Folkert Elsingastraat overschreden. De geluidbelasting vanwege Folkert Elsingastraat bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g van de Wgh. Het akoestisch woon- en leefklimaat is daarmee vanwege deze weg als redelijk te beschouwen.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Koningslaan bedraagt 48 dB. Hiermee wordt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh met niet overschreden. Het akoestisch woon- en leefklimaat is daarmee vanwege deze weg als goed te beschouwen.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van zowel gezoneerde wegen als niet gezoneerde wegen Folkert Elsingastraat en Koningslaan bedraagt minimaal 29 dB en ten hoogste 58 dB exclusief 5 dB correctie. Volgens de milieukwaliteitsnormen wordt dit geclassificeerd als akoestisch zeer goed tot matig woon- en leefklimaat.

Maatregelen

Aangezien de geluidbelasting veroorzaakt door de Prinsenlaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig.

Hogere waarde

Uit het onderzoek is gebleken dat de berekende geluidsbelasting als gevolg van de Prinsenlaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarom is er geen noodzaak voor het volgen van de hogere waarde procedure.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Hoogheemraadschapsbeleid

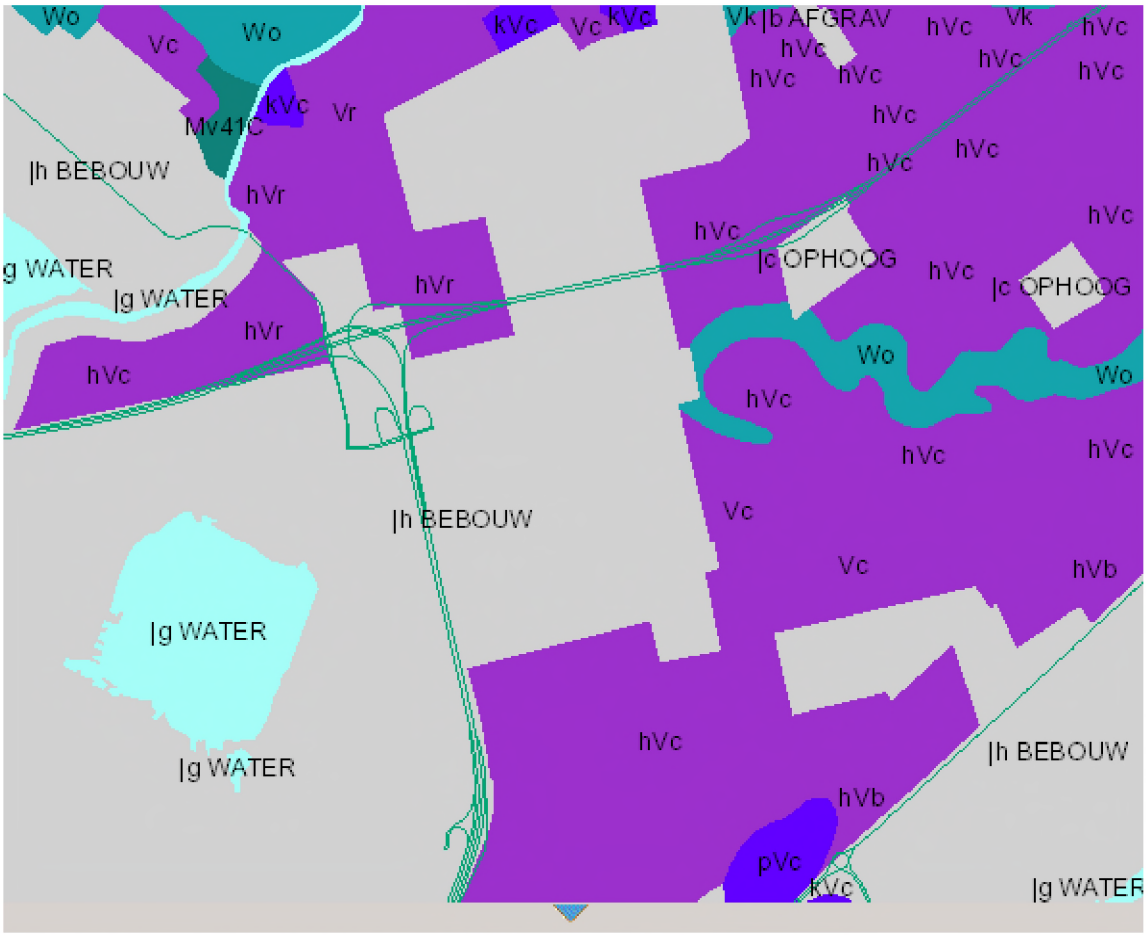
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water', Keur van het HHSK, peilbesluiten en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het HHSK voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

Huidige situatie

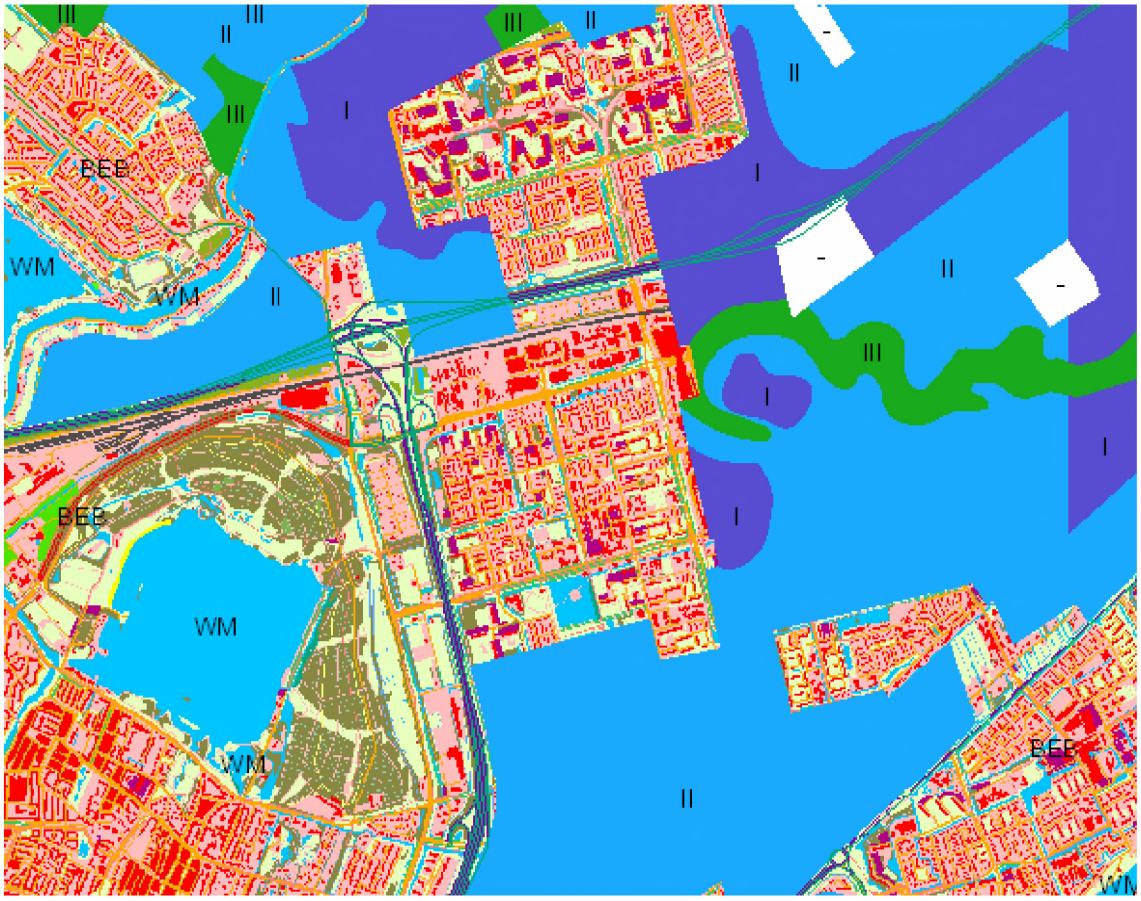
Het plangebied is gelegen in de wijk 'Het Lage Land' in Rotterdam en wordt ontsloten door de Folkert Elsingastraat, Koningslaan en De Waghemakerestraat. Het gebied heeft momenteel de bestemmingen groen, water, sport en kantoren. In het plangebied staan enkele gebouwen. Vanwege de aanwezigheid van sportvelden is het gebied grotendeels onverhard.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse geldt het peilbesluit 'Polder Prins Alexander en Eendrachtspolder'. Door de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de Nederlandse Bodemkaart. In de directe omgeving van het plangebied bestaat de bodem uit veen (zie figuur 4.2) en is er sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 40 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 50 en 80 centimeter onder maaiveld (zie figuur 4.3). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -6,2 meter.



Figuur 4.2: Overzicht Bodemkaart (bron: bodemdata.nl)



Figuur 4.3: Overzicht Grondwatertrappen (bron: bodemdata.nl)

Waterkwantiteit

Uit de Legger van HHSK blijkt dat er een hoofwatergang in het plangebied ligt (figuur 4.4).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

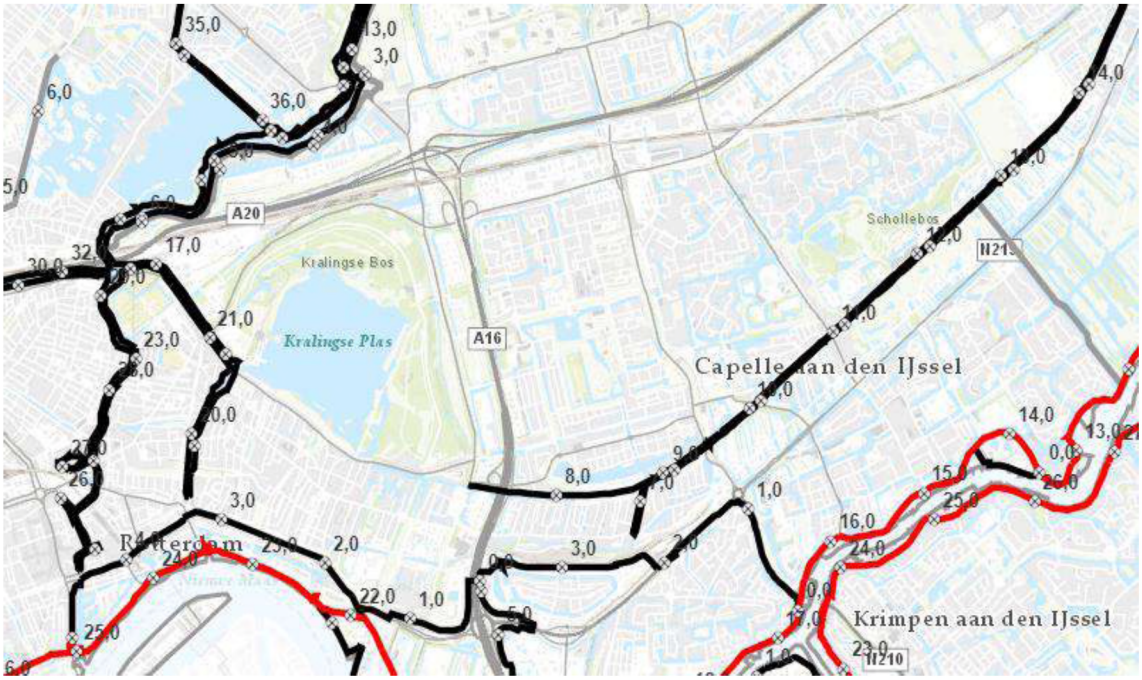
Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 4.4: Overzicht Oppervlaktewater (bron: legger HHSK)

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering (zie figuur 4.5).



Figuur 4.5: Overzicht Waterkeringen (bron: legger HHSK) , plangebied paars omcirkeld

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande gebouwen in het plangebied zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, bestaande uit een gemengd stelsel. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing aan de Folkert Elsingastraat wordt gesloopt en vervangen door woningen. Onderdeel van het plan is het verschuiven van de buitensportvelden richting De Waghemakerestraat en het verplaatsen van de indoorskihal en de boksschool. Het is de bedoeling dat de ski- en boksschool, naast het gebouw van korfbalverening De Trekvogels, een nieuwe accomodatie krijgen. Ten behoeve van deze ontwikkelingen worden twee watergangen gedempt en verlegd. Ook worden nieuwe verharde

oppervlakten gerealiseerd in de vorm van bebouwing en bestrating.

Bodem en grondwater

Bij de inrichting van het gebied moet voldoende drooglegging worden toegepast om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het maaiveldniveau. In stedelijke gebieden adviseert HHSK de volgende drooglegging:

- Vloerpeil bebouwing: 1,3 m drooglegging
- Hoofdwegen: 1,0 m drooglegging
- Overige wegen: 0,7 m drooglegging

Waterkwantiteit

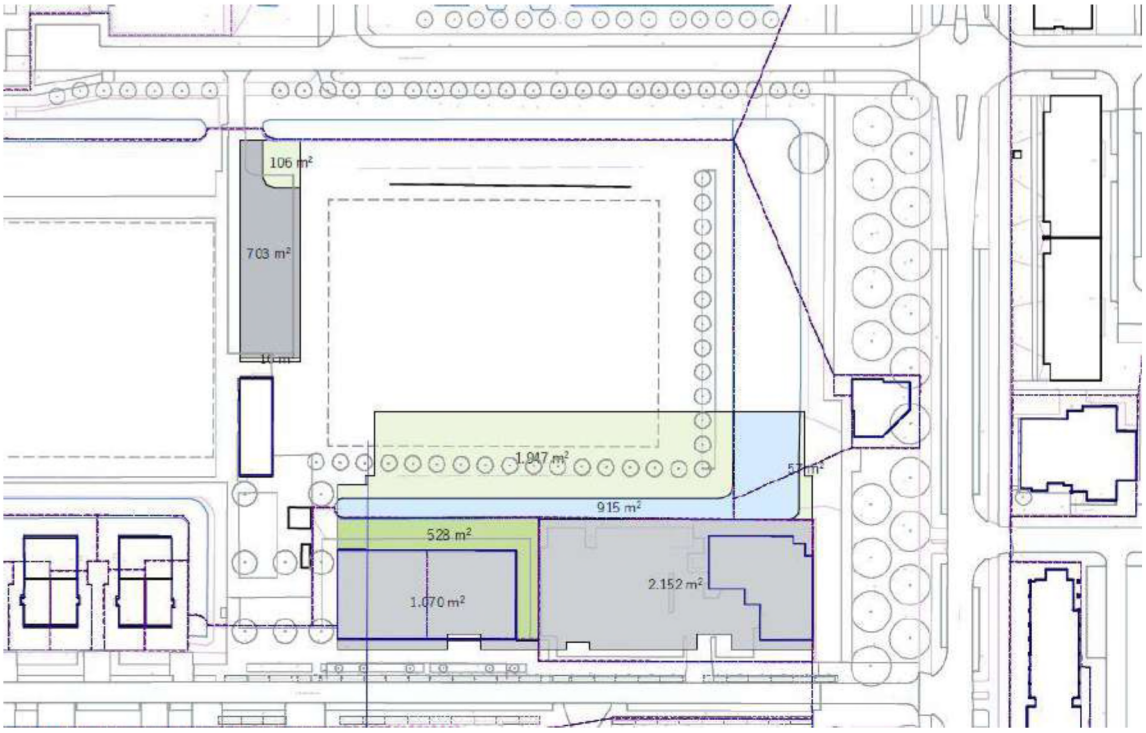
De toename van verharding als gevolg van de ontwikkeling is meer dan 500 m^2. Volgens het beleid van HHSK moet deze toename gecompenseerd worden. Als gevolg van omgevingsfactoren (zoals waterpeil, bodemtype, functies) en planeigenschappen (toename van verharding) verschilt de compensatie-eis per peilgebied. De eis binnen dit peilgebied is 14,8%. Daarnaast dienen de te dempen (hoofd)watergangen gecompenseerd te worden met nieuw te graven oppervlaktewater in het plangebied. De nieuw te graven watercompensatie ten gevolge van de toename aan verharding wordt elders binnen het peilgebied opgelost.

Figuur 4.6 geeft de verharding in de bestaande situatie weer van het door de ontwikkelaar te ontwikkelen deel. Dit bedraagt 3.925 m^2. Figuur 4.7 geeft de verharding in toekomstige situatie weer. Dit bedraagt 7.123 m^2. Tabel 4.1 geeft de benodigde compensatie weer.

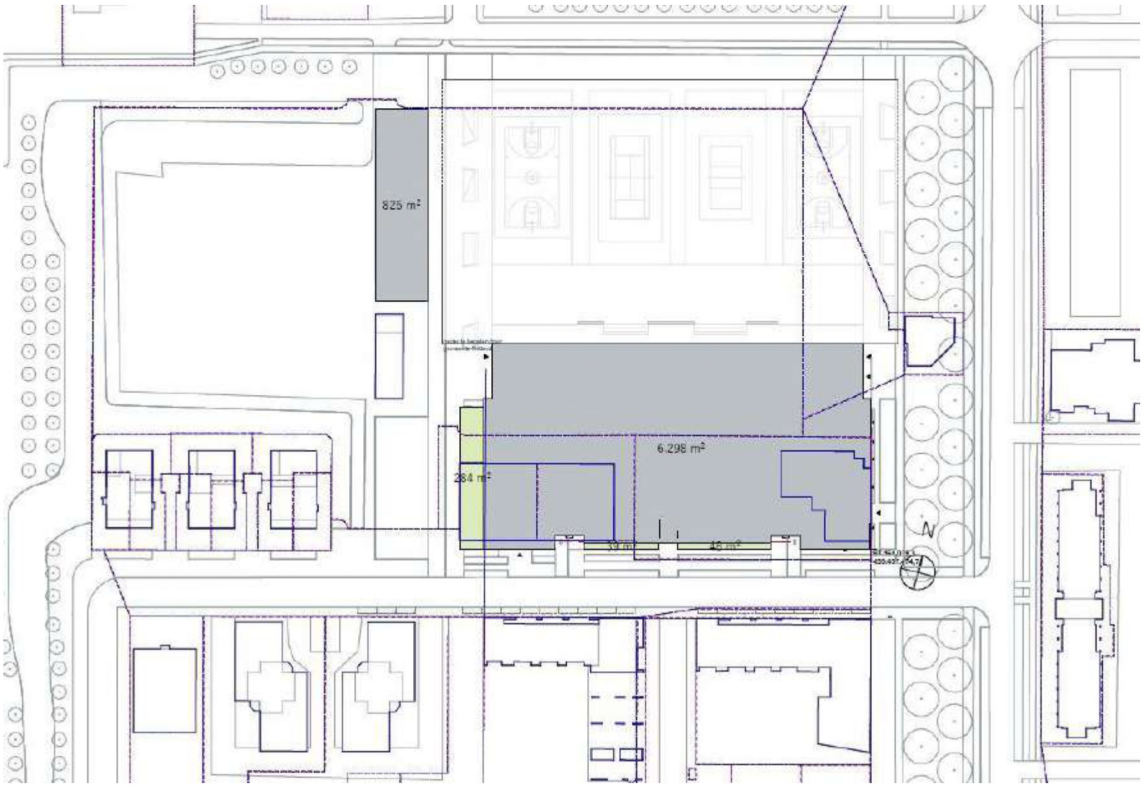
Voor de herinrichting van de sportvelden binnen de bestemming 'Sport - Sport- en speelterrein' dient de watercompensatie berekend te worden wanneer het ontwerp duidelijk is. Dit is geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

	Bestaande situatie (figuur 4.6)	Toekomstige situatie (figuur 4.7)
Verhard	3.925 m^2	7.123 m^2
Onverhard (groen)	2.126 m^2	0 m^2
Water	915 m^2	0 m^2
Tuin (50% verhard, 50% onverhard)	528 m^2	371 m^2
	264	185,5
Totaal	7.494 m^2	7.494 m^2
Meters onverhard (groen) naar verhard		2.126 m^2
Afname verharding, door afname tuin (50/50)		78,5 m^2
Totaal te compenseren meters met 5%-regel		2.204,5 m^2
5% compensatie over afname onverhard		326,2 m^2
100% compensatie over afname water		915 m^2
Totaal te compenseren m^2		1.241,2 m^2

Tabel 4.1: Benodigde watercompensatie



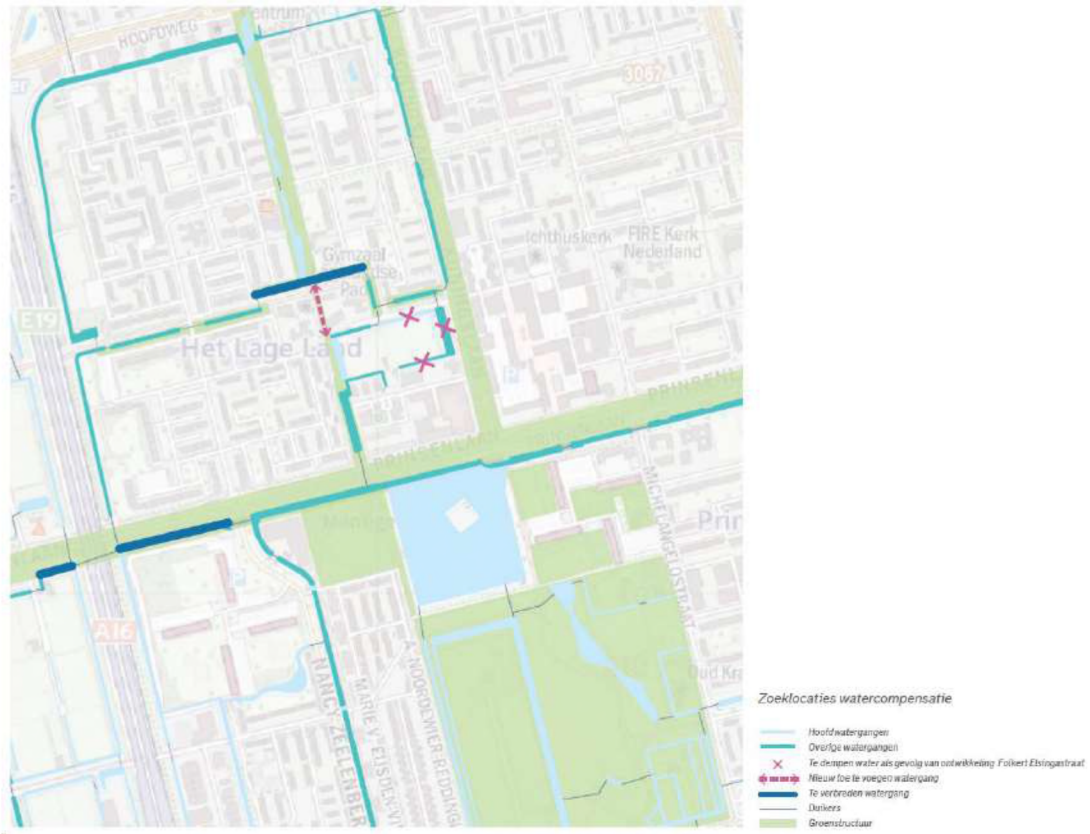
Figuur 4.6: Overzicht verharding huidige situatie



Figuur 4.7: Overzicht verharding toekomstige situatie

De te compenseren m^2 oppervlaktewater zijn vanwege de aard van de ontwikkeling in drie fases benodigd: compensatie voor uitvoeringsfase 1 van de woningbouw, compensatie voor uitvoeringsfase 2 van de woningbouw en compensatie voor de herinrichting van de sportvelden. Binnen het plangebied is voor dit oppervlaktewater geen ruimte te voorzien, waardoor buiten het plangebied maar binnen het peilgebied van het Hoogheemraadschap ruimte is gezocht. Voor deze compensatie is een 3-tal plekken aangewezen, zoals te zien op de kaart in figuur 4.8.

Het graven van het nieuwe oppervlaktewater zal gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij in deze fasering het uitgangspunt is dat er eerst nieuw oppervlaktewater gegraven wordt voordat bestaand oppervlaktewater wordt gedempt. En te allen tijde wordt er gestart met het omleggen van de hoofdwatergang, zodat de doorstroom van de hoofdwatergang niet onderbroken wordt.



Figuur 4.8: Zoeklocaties watercompensatie

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend Hoogheemraadschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

De realisatie van 257 tot 275 wooneenheden heeft invloed op de waterketen en het aanbod van afvalwater op de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het afvalwater wordt afgevoerd via een gescheiden stelsel, het (afstromend) hemelwater dient vanwege de grondwaterstand (40 centimeter onder maaiveld) te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse mits de hoofdwatergang wordt verlegd en de nodige watercompensatie plaatsvindt.

4.5 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van sportvelden en het realiseren van 257 tot 275 woningen. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht en is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven (zie figuur 4.9). Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Prinsenlaan ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2020; 22,6 µg/m^3 voor NO_2, 18,1 µg/m^3 voor PM_{10} en 9,9 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 6 dagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.



Figuur 4.9: Uitsnede NSL monitoring

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Het plan voorziet in het verplaatsen van de bestaande sportaccommodaties en de realisatie van nieuwe woningen. Dit zijn zowel milieuhinderende als milieugevoelige functies. Bij de nieuwe sportvoorzieningen dient rekening te worden gehouden met het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Bij de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met de bestaande rechten van omliggende bedrijven.

Veldsportcomplex

Veldsportcomplexen (met verlichting) behoren volgens de VNG publicatie tot milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk.

Richtafstanden bestaande woningen

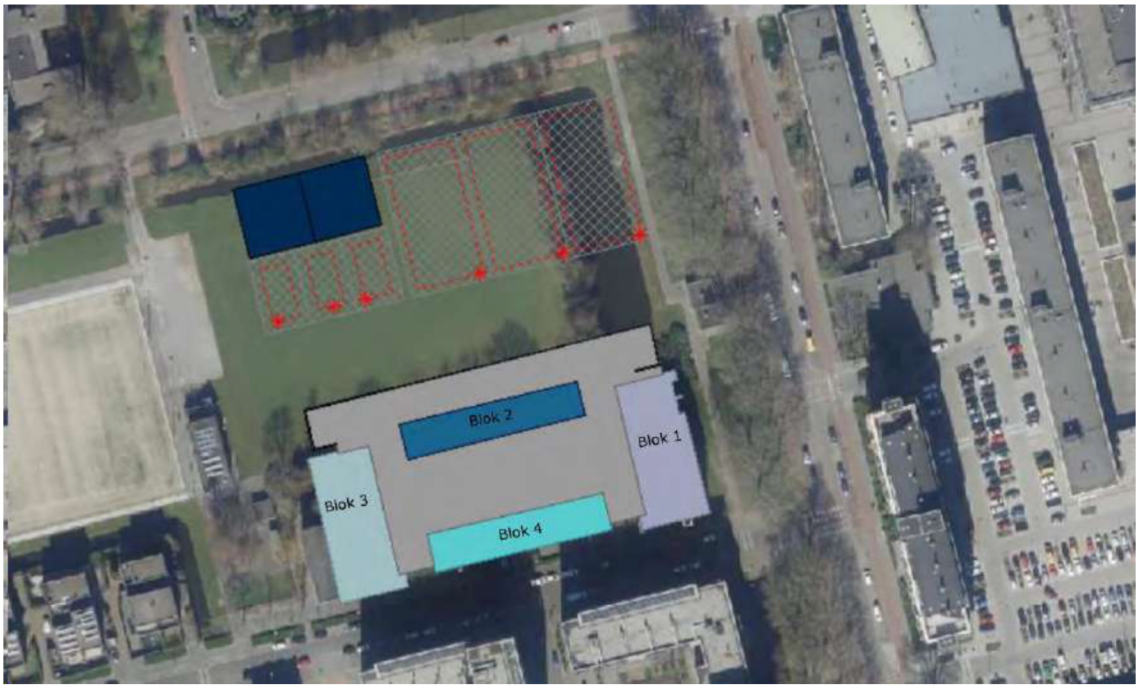
- Conform het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke situatie, ligt ten noorden van de De Waghemakerestraat een rustig woonmilieu in de zin van de VNGbrochure. De richtafstand bedraagt in dit geval 50 meter. De woning met adres Van der Helmstraat 490 is t.o.v. de ontwikkeling maatgevend. De afstand tot deze woning is bij alle varianten groter dan 50 meter, waardoor aan de noordzijde verder niet getoetst hoeft te worden.
- De afstand tot de woningen aan de oostzijde van de Koningslaan is groter dan 50m, waardoor aan de oostzijde verder niet getoetst hoeft te worden.
- De bestaande woningen Folkert Elsingastraat 31 t/m 47 liggen in een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure en vallen daarnaast op dit moment al ruim buiten de richtafstand van 30 meter tot de bestaande sportaccommodatie van korfbalvereniging De Trekvogels en het huidige sportveld. Deze woningen worden daarom in dit onderzoek niet verder getoetst.

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woningen kan worden aangemerkt als rustige woonwijk. De richtafstand bedraagt in dit geval 50 meter. Wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen woningen valt het volgende te concluderen:

- De kortste afstand tussen de nieuw te bouwen woningen in het plangebied en sportveld (worstcasescenario) bedraagt minder dan 50 meter en hiermee wordt er niet aan de richtafstand voldaan.
- De kortste afstand tussen de nieuw te bouwen woningen in het plangebied en de bestaande sportinrichting en kantine (Trekvogels) bedraagt minder dan 50 meter en hiermee wordt er niet aan de richtafstand voldaan.

De invloed op de nieuw te bouwen woningen dient wel onderzocht te worden omdat hier niet wordt voldaan aan de richtafstand tot de nieuwe locatie van het sportveld. Door middel van onderzoek moet aangetoond worden dat er ter plaatse van deze woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 2.

In het onderzoek zijn de vier gebouwen genummerd zoals aangegeven in figuur 4.11.



Figuur 4.11: Nummering bouwblokken akoestisch onderzoek

Vanwege de onbekende indeling van de sportaccommodatie en de boks- en skischool is een variantenonderzoek uitgevoerd. Zes scenario's zijn geanalyseerd om te bepalen in welk scenario de meeste geluidbelasting kan ontstaan. Deze indeling wordt gebruikt als basis voor de beoordeling van de nieuw te bouwen woningen.

De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Blok 1

Ter hoogte van Blok 1 bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr, LT (etmaalwaarde) ten hoogste 53 dB(A). Op de gevel van blok 1 wordt de grenswaarde van stap 3, 50 dB(A) met 3 dB(A) overschreden.

Blok 2

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr, LT (etmaalwaarde) wordt op de gevel van blok 2 ten hoogste met 8 dB(A) overschreden. Echter, de woningen van blok 2 zijn tweezijdig georiënteerd. Aan de zuidgevel blijft de etmaalwaarde onder de grenswaarde van 50 dB(A). Derhalve beschikt blok 2 over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.

Blok 3

Ter hoogte van blok 3 bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr, LT (etmaalwaarde) ten hoogste 53 dB(A). Op de gevel van blok 1 wordt de grenswaarde van stap 3, 50 dB(A) met 3 dB(A) overschreden.

Blok 4

Op gevel van blok 4 bedraagt de etmaalwaarde ten hoogste 50 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Piekgeluidniveaus

Conform artikel 2.18 lid 3 a en b van het Activiteitenbesluit wordt het in de open lucht verrichten van sportactiviteiten niet beschouwd bij toetsing aan de grenswaarden voor optredende piekgeluidniveaus.

In het kader van het beoordelen van het woon- en leefklimaat zijn de piekgeluidniveaus alsnog bij de toetsing beschouwd.

Blok 1

Op de woningen van blok 1 worden de grenswaarden voor de piekniveaus zowel overdag als in de avondperiode overschreden. De overschrijding bedraagt in de dagperiode ten hoogste 5 dB(A) en 7 dB(A) in de avondperiode. De woningen van blok 1 zijn eenzijdig georiënteerd. Daarom wordt aanbevolen om aanvullende geluidwerende maatregelen te treffen om de optredende piekniveaus in de woningen te reduceren. Hierbij dient uit te worden gegaan van het absorberend uitvoeren van de galerij plafond en tevens de buitenruimte deels dicht te zetten met een dichte balustrade.

Blok 2

De piekgeluidniveaus worden op blok 2 met 7 dB(A) in de dagperiode en met 9 dB(A) in de avondperiode overschreden. Echter, de woningen gelegen aan het blok 2 zijn tweezijdig georiënteerd. Aan de zuidgevel van blok 2 worden de grenswaarden voor piekgeluidniveaus niet overschreden. Derhalve beschikken de woningen van blok 2 over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.

Blok 3

Op de woningen van blok 3 worden de grenswaarden in de dagperiode met 1 dB(A) overschreden en in de avondperiode met 3 dB(A) overschreden. De woningen van blok 3 zijn eenzijdig georiënteerd. Daarom wordt aanbevolen om aanvullende geluidwerende maatregelen te treffen om de optredende piekniveaus in de woningen te reduceren. Hierbij dient uit te worden gegaan van het absorberend uitvoeren van de galerij plafond en tevens de buitenruimte deels dicht te zetten met een dichte balustrade.

Blok 4

De piekgeluidniveaus op de gevel van de woningen van blok 4 overschrijden de grenswaarden van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode niet. Tevens zijn de meeste woningen van blok 4 tweezijdig georiënteerd. Derhalve zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om te voldoen aan de grenswaarden.

Gecumuleerde geluidbelasting (woon- en leefklimaat)

Ter plaatse van de beoogde woningen is er sprake van zeer goed tot redelijk woon- en leefklimaat (40-59 Lden dB). Met de hedendaagse gevels is het behalen van een geluidwering tussen 20 en 26 dB zeer goed mogelijk en kan een akoestisch binnenklimaat van 33 Lden dB worden behaald. Aangezien bij geen enkele woning er sprake is van slecht of zeer slecht akoestisch situatie, kan het akoestisch klimaat ter plaatse van de beoogde woningen als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Ontheffingsbeleid Wgh, gemeente Rotterdam

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en leefklimaat, wordt dezelfde methodiek als die van het gemeentelijke ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gehanteerd. Hieronder is een overzicht gegeven, welke woningen wel/niet voldoen aan het ontheffingsbeleid (geluidluwe gevel, eigen geluidluwe buitenruimte en een slaapkamer aan de geluidluwe zijde). De aanvullende gevelmaatregelen zijn in de volgende paragraaf beschreven.

Blok	Aantal woningen	Aantal woningen (welke voldoet aan het ontheffingsbeleid)	Percentage woningen (welke voldoet aan het ontheffingsbeleid)
Blok 1	96	96	100 %
Blok 2	35	35	100 %
Blok 3	77	77	100 %
Blok 4	49	49	100 %

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de verschillende blokken voldoen aan de eisen uit het ontheffingsbeleid. Alleen de noordgevel van blok 2 voldoet niet direct aan de eis van een geluidluwe gevel, echter is hier een geluidluwe gevel aan de tuinzijde aanwezig, waaraan een slaapkamer en balkon (buitenruimte) zijn gelegen. Hiermee wordt er alsnog voldaan.

Aanvullende maatregelen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er niet aan de grenswaarden uit stap 3 kan worden voldaan. Om een eventuele geluidsoverlast voldoende te beperken, worden de volgende aanvullende maatregelen getroffen.

Bronmaatregelen

Als bronmaatregel wordt er een stillere fluit toegepast. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van een fluit met een 10 dB(A) lager bronvermogen, waarmee het piekgeluidniveau met 10 dB(A) afnemen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de Fox 40 mini, Fox 40 Pearl, Fox 40 Titan of een gelijksoortige fluit met een geluidvermogen(LWR,max) van maximaal 109 dB(A). Het advies om dit type fluit is besproken met de sportvereniging. Deze bronmaatregel wordt als advies opgenomen in het bestemmingplan.

Ontvangersmaatregelen

Door toepassen van gevels met voldoende geluidswering (tussen 20- 23 dB(A)), kan de vereiste binnenwaarde van 35 dB (A) worden behaald. Om de gewenste geluidniveaus in de buitenruimtes te behalen, worden er aanvullende getroffen. Hierbij worden de buitenruimtes voorzien van een glazen balustrade met een hoogte van 1.200 mm/ Aanvullend wordt de onderzijde van de galerij/balkonvloer van blok 1 & 3, welke aan de sportvelden en binnentuin grenzen, akoestisch absorberend uitgevoerd. Deze maatregelen aan de buitenruimte, zal het geluidsniveau ten hoogste 3 dB(A) verlagen.

Beoordeling na verbetering van het woon- en leefklimaat

Op de woningbouwlocatie heerst over het algemeen een zeer goed tot redelijk woon- en leefklimaat. De meeste woningen op de planlocatie bieden bewoners een acceptabel woon- en leefklimaat, waarbij rekening wordt gehouden met het gecumuleerde geluid, inclusief geluid vanwege niet-gezoneerde wegen. Belangrijk om op te merken is dat de woningen met een matig woonklimaat- en leefklimaat, voornamelijk in blok 2 liggen. Deze woningen hebben echter een tweezijdige oriëntatie en beschikken over geluidsluwe gevels en buitenruimtes, wat bijdraagt aan een acceptabel woon- en leefklimaat. Om het woon- en leefklimaat verder te verbeteren, zijn er gerichte aanbevelingen gedaan voor blok 1 en blok 3. Hoewel in blok 1 en 3 de geluidsniveaus (stap 2) gedurende de dag met 5 dB(A) worden overschreden, echter wordt er voldaan aan de eisen van stap 3. Daarnaast zijn er een groot aantal woningen met een zeer goed tot redelijk woonklimaat in deze blokken aanwezig. Met de voorgestelde maatregelen wordt gestreefd naar het verminderen van het geluidsniveau in blok 1 en blok 3 en het optimaliseren van het woon- en leefklimaat in deze blokken. Door de voorgestelde maatregelen toe te passen, zal elke woning in blok 1 en blok 3 en dankzij de tweezijdige oriëntatie van de woningen in blok 2 en blok 4 een acceptabel woon- en leefklimaat hebben. De aanwezigheid van de gemeenschappelijke buitenruimte draagt bij aan het creëren van een acceptabel woon- en leefklimaat, waar bewoners de gelegenheid hebben om te ontspannen, sociale interacties aan te gaan en de voordelen van buitenlucht te benutten. De combinatie van privébuitenruimte en een gemeenschappelijke binnentuin draagt daarom bij aan het creëren van een gebalanceerde leefomgeving, met positieve effecten op welzijn en levenskwaliteit. Het dient vermeld te worden dat gedurende de nachtperiode er geen sprake is van

geluidoverlast vanuit de sportvelden, waardoor alle blokken kunnen genieten van een zeer goed woon- en leefklimaat. Daarnaast draagt de aanwezigheid van de sportvelden ook bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de omgeving. Het sportveld fungeert als een ontmoetingsplek waar sportliefhebbers en buurtbewoners samenkomen. Deze dynamische activiteit creëert een levendige sfeer. De aanwezigheid van het sportveld draagt dus ook positief bij aan de leefkwaliteit.

Onderbouwing woon- en leefklimaat

De bouwopgave die het Rijk heeft geformuleerd is groot. Om het woningtekort terug te dringen, en te komen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. De gemeenten en de Rotterdamse regio hebben een regionale Woonvisie opgesteld en een regio-akkoord ondertekend om tot een evenwichtige woningvoorraad te komen. Rotterdam heeft in dit akkoord de opgave om tot 2030 de woningvoorraad per saldo met ca. 39.000 woningen te laten toenemen. In de Omgevingsvisie 2021 De Veranderstad, kiest Rotterdam voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Om richting te bepalen bij goede groei wordt een kompas met vijf perspectieven gebruikt: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief. Verder inzoomend heeft de wijk een belangrijke plek in de Omgevingsvisie omdat die van cruciaal belang is voor het dagelijks leven van de Rotterdammer. Het streven is dat er wooncarrière gemaakt kan worden binnen de eigen wijk. Dat betekent diversiteit in prijssegmenten en woningen voor verschillende doelgroepen. Bij een diverse wijk hoort een mix van maatschappelijke, recreatieve en commerciële functies en voorzieningen die alle wijkbewoners in staat stelt om op haar of zijn eigen manier mee te doen en anderen te ontmoeten. Om die reden is op deze locatie de keuze gemaakt om zowel de woningdichtheid te vergroten als de sportvelden te intensiveren waarbij er zorg voor wordt gedragen dat er altijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te zorgen dat de hinderbeleving zoveel mogelijk wordt beperkt, is er gekeken naar maatregelen die kunnen worden genomen om dit te bewerkstelligen. Bij de weging van de maatregelen is het noodzakelijk om op te merken dat naast de woningbouwopgave (binnenstedelijke verdichting) het behoud van sportvelden ofwel het behoud van de bestaande ruimte om te sporten in binnenstedelijk gebied een belangrijke beleidsdoelstelling is van de gemeente Rotterdam en hierbij in te zetten op efficiënt en intensief gebruik. Dit is opgenomen in zowel de Omgevingsvisie als de Sportnota 2021+. Het behoud van de m^2 oppervlakte aan sport en de mogelijkheden om deze ruimte optimaal te gebruiken moeten daarom in stand gehouden worden. Om deze redenen worden er geen planregels opgenomen die het gebruik beperken door bijvoorbeeld aangepaste gebruikstijden van het veld. Daarentegen wordt om de piekbelasting die door scheidsrechterfluitjes wordt veroorzaakt te beperken een geluidsbronmaatregel vastgelegd in de planregels. In de planregels wordt vastgelegd dat binnen de bestemming Sport - Sport- en speelterrein het niet is toegestaan om (scheidsrechter)fluiten te gebruiken met een bronvermogen van meer dan 109 dB(A).

<u>Indoorskihal en boksschool</u>

Onderdeel van het plan is tevens het verplaatsen van de indoorskihal en de boksschool. Het is de bedoeling dat de ski- en boksschool, naast het gebouw van korfbalvereniging De Trekvogels, een nieuwe accommodatie krijgen. Voor deze sportscholen geldt een milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt op circa 40 meter. De nieuw te bouwen woningen komen op 30 meter afstand te liggen. Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Bovendien wordt de aan te houden richtafstand in de planregels geborgd.

<u>Binnen de woongebouwen</u>

Binnen het wooncomplex zijn ook zorggerelateerde maatschappelijke voorzieningen gepland. Het betreft hier voorzieningen in milieucategorie 1 waarvoor binnen een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter geldt. Dit zijn echter functies die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met voldoende geluidwering. Voorts wordt er in de planuitwerking rekening gehouden met het aanhouden van afstand tussen de in- en uitritten van de geplande parkeervoorziening en woningen.

Functies in de omgeving

In de omgeving van de nieuwe woningen zijn enkele bedrijven en maatschappelijke functies aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. Aan de overzijde van de Folkert Elsingastraat, op circa 20 meter van de ontwikkeling, zijn kantoren gevestigd. Kantoren behoren tot milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Ten westen van de ontwikkeling ligt het Huis van de Wijk Het Lage Land. Dit soort buurthuizen behoren tot milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter afstand ten opzichte van een rustige woonwijk. Het plangebied ligt op circa 50 meter, hierdoor wordt aan de richtafstand voldaan.

Conclusie

Het gebied is gecategoriseerd als rustige woonwijk. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bestaande bedrijven en woningen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Onderzoek

Volgens de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, is er in de omgeving van het plangebied sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 en de A20 (figuur 4.12).

Ten westen van het plangebied ligt de A16 waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. De PR 10^{-6} contour bedraagt 38 meter vanaf het midden van de weg. Langs dit wegvak is tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld. Op basis van de maatgevende stofcategorieën LT3 en GT4 geldt een invloedsgebied groter dan 4000 meter. Het plangebied ligt op circa 550 meter. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Ten noorden van het plangebied ligt de A20 waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. De PR 10^{-6} contour bedraagt 32 meter vanaf het midden van de weg. Langs dit wegvak is tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld. Op basis van de maatgevende stofcategorie GT4 geldt een invloedsgebied groter dan 4000 meter. Het plangebied ligt op circa 1200 meter. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.



Figuur 4.12: Uitsnede professionele risicokaart

Uit bovenstaande komt naar voren dat het plangebied niet ligt binnen een PR 10^{-6} contour of PAG. Wel ligt het plangebied binnen de invloedsgebied van de A16 en A20. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Gezien de relatief geringe toename van het aantal personen (met name in de nachtperiode) zal de hoogte van het GR niet of nauwelijks toenemen. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A16 en A20 wordt hieronder een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Beknopte verantwoording groepsrisico

De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via verschillende wegen, waaronder de Folkert Elsingastraat, de Koningslaan, en de De Waghemakerestraat. Deze straten sluiten allen aan op het verdere wegennetwerk van de wijk Het Lage Land. Het gedegen wegennetwerk komt de

bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan een mogelijke brand via meerdere aanvalswegen worden geblust. Het wegennetwerk biedt (o.a. via de Prinsenlaan en Prins Alexanderlaan) voldoende vluchtmogelijkheden in zuidoostelijke richting, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal het plangebied behalve sportaccommodaties ook bestaan uit woningen. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen, maar er wordt van uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met de maatgevende toxische stoffen (GT4 en LT3) geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de A16 en de A20. Uit de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

4.8 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Door IDDS is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Hieruit blijkt dat er enkele lichte verontreinigingen ter plaatse aanwezig zijn, maar deze vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Binnen het plangebied zijn watergangen aanwezig. Door middel van een waterbodemonderzoek (bijlage 8) is bepaald wat de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem is. Het vrijkomende slib van de watergang en de onderliggende bodem zijn verspreidbaar op de aangrenzende percelen. De kwaliteit van de waterbodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Conclusie

De resultaten van de bovenvermelde onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die over zullen gaan in de Omgevingswet, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderzoek

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Daarom wordt voor de locatie in het bestemmingsplan een bouwregeling en een omgevingsvergunning opgenomen voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. Overschrijden de werkzaamheden beide marges dan dient contact opgenomen te worden met de afdeling Archeologie van de gemeente.

Cultuurhistorie

Volgens het huidige bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank' en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn er binnen het plangebied of in de nabije omgeving geen monumenten aanwezig. Verder maakt het plangebied geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Conclusie

Op de verbeelding en in de regels is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Met deze dubbelbestemming zijn eventuele archeologische waarden beschermd.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Natura 2000-gebieden.

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

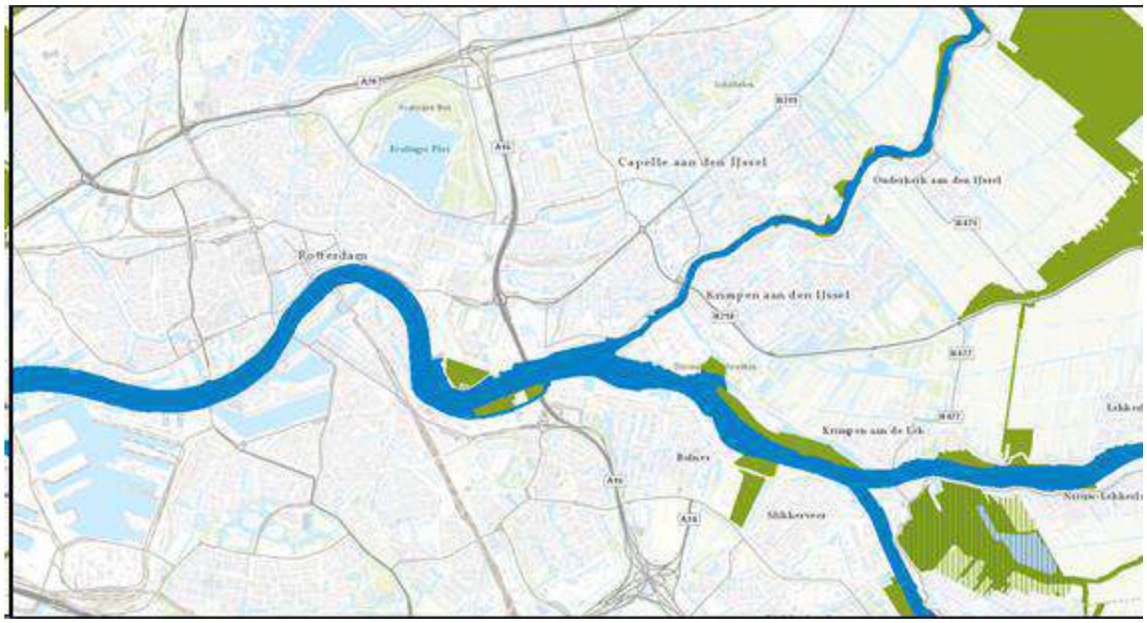
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

In de provincie Zuid-Holland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk, ligt op een afstand van circa 8,5 kilometer. (zie figuur 4.13).



Figuur 4.13 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. NNN en Natura 2000-gebieden (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Uit berekeningen voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfase (bijlage 6 en 7) blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities op Natura 2000 die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door IDDS. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 8. Hieruit blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen vereist is. Dit onderzoek is tot en met september 2020 uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in Bijlage 10. Hieruit blijkt dat in het gebouw van de skischool en de boksschool vleermuizen aanwezig zijn. Tijdens de veldbezoeken zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis. De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn enkele keren kortstondig foeragerend waargenomen. De rosse vleermuis is uitsluitend overvliegend waargenomen. Tijdens de voorjaarsbezoeken zijn twee zomer- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De baltsvluchten die in het najaar zijn waargenomen geven aan dat er twee baltsterritoria aanwezig zijn in het plangebied. Exacte locaties konden niet worden vastgesteld. Er is een ontheffing van de wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Aanvullend veldbezoek

Omdat ten tijde van de uitvoering van de quickscan ecologie nog niet exact bekend was dat de watergangen gedempt en/of vegetatie op de oever verwijderd zou worden, is op 24 mei 2023 een aanvullend veldbezoek uitgevoerd. In Bijlage 9 is een notitie toegevoegd met de bevindingen van deze toetsing.

Vleermuizen

In de te slopen opstallen zijn tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen twee zomer- en winterverblijfplaatsen en twee baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Tijdens dit nader onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat essentieel foerageergebied en/of vliegroute aanwezig is. Ook schijnt veel verlichting vanuit de sportvelden op de omliggende watergangen en vegetatie. Desalniettemin kunnen de watergangen en de bomenrijen gebruikt worden als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Doordat een nieuwe watergang gegraven wordt en alternatieve watergangen in de directe omgeving aanwezig zijn, is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Daarnaast blijven de bomen aan de Koningslaan en ten westen van de sportvelden behouden. Ook zijn op korte afstand (circa 1000 m) het Kralingse Bos en de Kralingse plas en het Prinsenpark (circa 200 m) aanwezig. Door de omvang van deze gebieden, kunnen deze

gebieden als essentieel foerageergebied bestempeld worden. Waardoor voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is. Negatieve effecten op vleermuizen, door het dempen van de watergangen en het verwijderen van vegetatie, is daarom uitgesloten.

De Kralingse plas, het Kralingse bos en het Prinsenpark zijn mogelijk essentieel foerageergebied. Een essentiële vliegroute van vleermuizen zijn lijnvormige elementen tussen een vleermuisverblijfplaats en deze essentiële foerageergebieden. Tussen de verblijfplaatsen in de opstallen binnen het plangebied zijn geen lijnvormige elementen naar deze essentiële foerageergebieden aanwezig. Door het ontbreken van deze lijnvormige elementen en doordat tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen geen aanwijzingen zijn gevonden van een vliegroute, kan de aanwezigheid van een vliegroute worden uitgesloten.

De bomen die gekapt worden zijn allen zeer smal en bevatten geen holten waar een vleermuis een verblijfplaats in kan hebben. De aanwezigheid van boombewonende vleermuissoorten is daarmee uitgesloten.

Vogels

In de te kappen bomen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote (roofvogel)nesten waargenomen. In de bomen en bosschages binnen het plangebied kunnen wel algemene broedvogels tot broeden komen. Ook kunnen in de watergangen watervogels, zoals meerkoet en waterhoen, tot broeden komen. Indien de werkzaamheden aan de watergangen en de vegetatie in het broedseizoen plaatsvinden, kunnen nesten worden vernietigd, individuen worden gedood en broedende vogels worden verstoord.

Geen beschermde soorten waargenomen in de omgeving van het plangebied

Uit de bureaustudie is gebleken dat van de soortgroepen grondgebonden zoogdieren, libellen, insecten, ongewervelden, vaatplanten, reptielen, amfibieën en vissen, geen beschermde soorten zijn waargenomen. Geschikt habitat voor deze soorten ontbreekt ook binnen het plangebied. Beschermde soorten van deze soortgroepen worden daarom binnen het plangebied niet verwacht.

Conclusie aanvullend veldbezoek

Naar aanleiding van het aanvullende veldbezoek is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Derhalve is het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel dienen enkele mitigerende maatregelen getroffen te worden om effecten op broedvogels en algemeen voorkomende soorten te worden voorkomen. Dit gaat om het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen ten aanzien van algemene broedvogels. Ook dient tijdens de bouw in het actieve seizoen van vleermuizen (1 april t/m 31 oktober) rekening te worden gehouden met (bouw) verlichting op omliggende, te behouden vegetatie.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist in het kader van de aanwezige vleermuizen. Deze ontheffing is aangevraagd.

4.11 Duurzaamheid

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven. Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. In voorliggende paragraaf wordt het aspect duurzaamheid uitgewerkt voor de ontwikkeling.

Circulariteit

Circulariteit is een heel breed begrip. Ten behoeve van de ambities op gebied van duurzaamheid voor het project is gefocust op de technische en sociale duurzaamheid. Voor de technische duurzaamheid is gefocust op hernieuwbare materialen, dus biobased producten en daarmee getrechterd tot houtbouwconstructies. Door gebruik te maken van houtbouwconstructies wordt de meeste impact binnen het gebouw gemaakt. Voor dit project wordt één van de bouwdelen in een CLT constructie uitgevoerd.

Voor de geveldelen wordt momenteel onderzoek gedaan of deze uitgevoerd kunnen worden in hout. Samen met onze partners wordt gezocht naar hout dat gekapt moet worden vanwege bijvoorbeeld omvalgevaar of ziekte. Dit hout wordt normaal gesproken als afvalhout bestempeld. Door het hout onder andere te gebruiken als geveldelen, blijft het hout toch nog in leven. Dit vereist wel een andere manier van ontwerpen. Er wordt gekeken naar wat er is en daarmee maak je het product af in plaats van met nieuwe producten te werken, dit alles zonder de esthetische waarde te verliezen.

Energietransitie

De nieuwbouwontwikkeling wordt aangesloten op Eneco stadsverwarming. Door de aansluiting op de stadverwarming wordt verzekerd dat er gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie.

Daarnaast worden de vier woongebouwen voorzien van PV-panelen. Door gebruik te maken van PV-panelen wordt de energietoevoer van de exploitatie aansluiting van de gebouwen voorzien van groene energie.

Voor een aangenaam binnenklimaat zijn de volgende maatregelen van toepassing. Het WTW-systeem zorgt voor ventilatie in het gebouw. Het WTW-systeem is daarnaast CO_2 aangestuurd, zodat aangesloten wordt bij de vraag en de installaties niet onnodig draaien. De koeling, eveneens vanuit Eneco stadsverwarming, in combinatie met de overkragende balkons gaat overmatige opwarming binnenin de woningentegen. Tot slot hanteert HD verhoogde Rc-waardes voor de gesloten geveldelen en zorgt het triple glas in de open geveldelen voor een goede isolatie.

Klimaatadaptief

De klimaatveranderingen vragen om aanpassingen van de woningbouwopgaven. In MIX wordt rekening gehouden met deze klimaatveranderingen. Door het toevoegen van blauwe daken, wordt water opgevangen en wordt het te veel aan regenwater afgeremd. Daarnaast zorgen de overkragende leefgalerijen alsook de balkons voor passieve zonwering. Tot slot wordt er gebuikt gemaakt van stadskoeling en stadswarmte welke gekoppeld worden aan de woningen. Op deze manier is ingespeeld op de hitte en blijven de woningen koel gedurende hete zomerdagen.

Natuurinclusief bouwen

In het ontwerp van MIX is gedacht aan natuurinclusief bouwen door de biodiversiteit te vergroten. In de daktuin wordt een gevarieerde mix van beplanting aangebracht, de balkons en galerijen hebben geïntegreerde plantenbakken en er worden nestkasten opgehangen aan de gevel voor vogels, vleermuizen en sommige insecten.

Multifunctionele daken

In de ontwikkeling is ingezet op multifunctionele daken waar groen, energie en waterretentie bij elkaar komen. De daken van MIX A en MIX D fungeren als energiedaken (geel) en zorgen voor waterretentie (blauw). De daken van MIX B en MIX C zijn voornamelijk groene daken en dragen bij aan de vergroening en de luchtkwaliteit. Eveneens zorgen deze daken voor waterretentie. Tot slot zorgt de daktuin op het parkeren voor waterretentie, het bevorderen van biodiversiteit en ontmoetingen tussen bewoners (rood).

Gezonde leefomgeving
De mentale gezondheid van de gebruiker staat centraal. De leefgalerij en daktuin zorgen voor sociale ontmoetingen. Hiermee wordt ontworpen tegen eenzaamheid en wordt de levendigheid in het complex bevordert. Naast de levendigheid in de daktuin zorgt de daktuin ook voor het gevoel onderdeel te zijn van de leefcommunity. Een gezamenlijke plek hebben, zorgt voor saamhorigheid en geborgenheid binnen de woontorens, ze hebben een eigen stukje groen, een eigen recreatieplek.

Al bij de opzet van het plan is bewust ingezet op een diversiteit aan woninggroottes en woningplattegronden, om een grote variëteit aan doelgroepen aan te spreken. Door het mixen van mensen in verschillende levensfases, gezinssamenstelling en achtergrond, wordt ingestoken op het vergroten van de sociale samenhang in het project en daarmee ook binnen de wijk.

Daarnaast wordt gestimuleerd om te bewegen. De trappen worden in het zicht ontworpen en de liften juist uit het zicht. De ontwikkeling is gelegen aan een sport- en beweegas waarbij zowel de gemeenschappelijke daktuin, de ruime galerijen en/of de privébalkons zicht hebben op de sport- en beweegas. Het zien bewegen van mensen, doet mensen bewegen.

Tot slot wordt er ingezet op groene daken. Voor de mentale gezondheid is groen van belang. Uitzicht op groen heeft een stressreducerende werking en verbetert het concentratievermogen. Het bevordert vitaliteit, creativiteit en stimuleert ontmoetingen tussen mensen.

4.12 Schaduwhinder

Toetsingskader
In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van schaduwwerking. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect bezonning c.q. schaduwwerking te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft. Gelet op de bouwhoogte en verdichting bij dit bestemmingsplan, wordt nader ingegaan op dit aspect.

Voor de bezonning van de bestaande woningen in de omgeving is het gemeentelijk Afwegingskader Bezonning van toepassing.

Afwegingskader bezonning
De gemeente Rotterdam heeft in juni 2021 het afwegingskader bezonning vastgesteld. Het afwegingskader komt voort uit een veel gebruikte richtlijn, de lichte TNO-norm. De toetsingsdag is gelijk getrokken aan de ongunstigste datum van periode uit de hoogbouwvisie, 21 september. Het afwegingskader biedt naast een kwantitatieve beoordeling de ruimte om de gevolgen van de afname van de bezonning af te zetten tegen het belang van de nieuwbouw.

In het afwegingskader staan de voorwaarden voor de toetsing van de bezonning van bestaande woningen:

- Een toetsing is nodig als geplande bebouwing (binnen bepaalde voorwaarden) 50% hoger is dan de gemiddelde omgevingshoogte.
- Bestaande woningen worden getoetst tot een afstand van 3 maal de hoogte van de nieuwbouw, met een maximum van 500 meter.
- De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag.
- De opgetelde bezonning van de verschillende gevels van de woning wordt beoordeeld.
- De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang.
- Bij een bezonning van minimaal 2 uren voldoet de bezonning.
- Een afname van de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie van minder dan 15% voldoet ook.
- Als de bezonning niet voldoet wordt er door de gemeente een afweging gemaakt of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van de bezonning van de bestaande woningen. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'.

Onderzoek en conclusie
Voor de ontwikkeling is een bezonningsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. Hieruit blijkt dat door de

nieuwbouw er iets verandert op bepaalde tijdstippen in de schaduwval in de omgeving van de nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat dit geen problemen oplevert, aangezien alle omliggende panden die schaduw ervaren, alsnog op de eerste woonlaag meer dan 2 uur zon ervaren op 21 september. Het nieuwbouwplan voldoet aan het beleid van de gemeente waardoor er geen maatregelen getroffen hoeven te worden.

4.13 Planologisch relevante kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de functiewijziging een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Het bestemmingsplan is in lijn met het geldende bestemmingsplan 'Lage Land - Oosterflank' en voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de definities van begrippen en de wijze van meten, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn. In Hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan (zie paragraaf 5.3). Vervolgens gaat Hoofdstuk 3 in op de algemene bepalingen. De overgangs en slotbepalingen maken onderdeel uit van Hoofdstuk 4.

5.3 De bestemmingen

Artikel 3 Groen

De gronden aan de oostzijde van het plangebied hebben de bestemming Groen en zijn daarmee bestemd voor groenvoorzieningen.

Artikel 4 Sport - Sport- en speelterrein

De bestemming 'Sport - Sport- en speelterrein' maakt de nieuwe ligging van de sportvelden mogelijk. Binnen de bestemming is de bebouwing mogelijk voor de indoor Ski & snowboard, boksschool en sportverenigingen.

Binnen de bestemming is door middel van een aanduiding aangegeven waar de georganiseerde sportactiviteiten plaats vinden. In dit gebied vinden de actitviteiten plaats die geluid produceren, zoals wedstrijden en trainingen. Door deze zone af te bakenen is er sprake van voldoende afstand tussen de sportactviteiten en de beoogde woningen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Buiten deze aanduiding zijn niet-georganiseerde sportactiviteiten wel mogelijk in de openbare ruimte, zoals hardlopen, individuele sportactiviteiten en bootcamps.

In de regels is eveneens bepaald dat de afstand tussen gebouwen voor sportvoorzieningen en geluidsgevoleige objecten (zoals woningen) ten minste 10 meter dient te bedragen.

Ook is vastgelegd dat ten aanzien van het gebruik van (scheidsrechter)fluiten binnen deze bestemming geldt dat het bronvermogen niet meer mag bedragen dan 109 d(B)A.

Artikel 5 Tuin

Aan de west- en zuidzijde van de woonbestemming is een strook bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de tuinen van de woningen op de begane grond mogelijk.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied aan de oost- en zuidzijde van de woonbestemming is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Artikel 7 Wonen - 1

Vanwege het toekomstige gebruik als appartementengebouw is zoals gebruikelijk in aansluitende bestemmingsplannen de bestemming 'Wonen -1' toegekend. Binnen deze bestemming worden ook parkeervoorzieningen toegestaan, zodat de inpandige parkeergarage kan worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens zorggerelateerde maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Daarnaast is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat het geluidsniveau in woningen ten hoogste 35 dB(A) dient te bedragen ten gevolge van het geluid afkomstig van de sportvelden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, afgestemd op het gemeentelijke archeologiebeleid.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Folkert Elsingastraat met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

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

1.9 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bouwaanduidingen

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

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.15 Bouwperceel

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

1.16 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak

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

1.18 Bouwwerk

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

1.19 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.20 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.22 Dakterras

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

1.23 Detailhandel

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

1.24 Dienstverlening

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

1.25 Dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m^2.

1.26 Gebouw

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

1.27 Geluidsgevoelige objecten

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.

1.28 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.29 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.30 Hoofdgebouw

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

1.31 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.32 Kantoren

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

1.33 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.34 Kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.35 Maaiveld

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

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.37 Milieudeskundige

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

1.38 NAP

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

1.39 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.40 Overige objecten

a. een sporthal of een zwembad;
b. een weidewinkel;
c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.41 Peil (straat-)

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

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

1.42 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.43 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.44 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.45 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.46 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.47 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.48 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.49 Wet geluidhinder

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

1.50 Wet ruimtelijke ordening

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

1.51 Zorggerelateerde maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening op het gebied van welzijn en gezondheidszorg, zoals fysiotherapie, zorggerelateerde fitness en een huisartsenpraktijk.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen als park en plantsoen;
b. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies als voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en overige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.
b. bouwwerken - ondergronds en bovengronds- voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, mits niet groter dan 10 m³.

Artikel 4 Sport - Sport- en speelterrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvelden, speelterreinen en sporthallen met bijbehorende bebouwing en voorzieningen als erven, groen, ontsluitingswegen en -paden, parkeerterrein, waterlopen, en ongeorganiseerde sportactiviteiten zoals hardlopen, fitness, bootcamp, en diverse urban sports;
b. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' tevens voor georganiseerde sportactiviteiten, zoals aan een Sportbond en/of -federatie gerelateerde trainingen en wedstrijden of schoolsport, niet zijnde luidruchtige sportactiviteiten die een geluidsbelasting veroorzaken die vergelijkbaar is met sporten die onder categorie 3.1 vallen met een richtafstand van 50 meter conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd zoals overdekte sportvoorzieningen, clubgebouwen, kleedgelegenheden, bergingen, lichtmasten, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard.
b. Binnen deze bestemming zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die bij de inrichting van het openbaar gebied horen, zoals fietsparkeervoorzieningen en straatmeubilair.

4.2.2 Bebouwingsnormen

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 7 meter;
b. de maximum oppervlakte aan gebouwen bedraagt 1.500 m^2 brutovloeroppervlakte.
c. gebouwen voor sportvoorzieningen dienen op een afstand van ten minstel 10 meter tot geluidsgevoelige objecten te worden gerealiseerd.
d. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de sportvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij de inrichting van de openbare ruimte, met uitzondering van lantaarnpalen, mogen niet hoger zijn dan 2,40 meter.

4.3 Voorwaardelijke verplichting

Bouwen ten behoeve van de in 4.1 bedoelde bestemming is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in watercompensatie binnen het plangebied, waarbij:

a. 14,8% van de oppervlakte aan toename verharding wordt gecompenseerd aan waterberging;
b. de watercompensatie in stand dient te worden gehouden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van het gebruik zoals bedoeld onder 4.1 is het niet toegestaan om (scheidsrechter)fluiten te gebruiken met een bronvermogen van meer dan 109 dB(A).

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin met daarbij behorende voorzieningen, vijvers, paden, waterpartijen, gebouwde plantenbakken en groenvlakken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, tuinmeubilair, speeltoestellen;
b. Uitstekende delen aan gebouwen.

5.2.2 Bebouwingsnormen

a. uitstekende delen van gebouwen mogen niet dieper dan 1,80 meter uit de gevel steken en dienen tenminste 5,75 meter boven maaiveld te blijven;
b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter.
c. op de erfgrens tussen 2 woningen mag aan de voorzijde tot 0,8 meter uit de gevel de erfafscheiding maximaal 1,8 meter hoog worden.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 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. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
c. bouwwerken voor kleinschalige openbare nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen;
d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3;
b. Uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan1,80 meter uit de gevel en ten minste 5,75 meter boven maaiveld.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
b. ter plaatse van de functieaanduiding “parkeergarage" tevens voor een gebouwde, al dan niet geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor zorggerelateerde maatschappelijke voorzieningen met een maximum van 500 m^2 bvo en uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde functies.

7.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
b. het maximum aantal woningen bedraagt 275.

7.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat het gecumuleerde geluidsniveau binnen de gebouwen ten hoogste 35 dB(A) bedraagt en indien een woning beschikt over een een geluidluwe gevel, een geluidluwe buitenruimte en een slaapkamer aan de geluidluwe zijde, in overeenstemming met de methodiek van het gemeentelijk ontheffingsbeleid Wgh.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of 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 gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 8.3.1.

8.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan.

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

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

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Vergunning

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

8.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

10.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

10.3 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder.

10.4 Maximum bebouwingspercentage

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

10.5 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

11.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

13.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Bestaand gebruik

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

13.2.2 Strijdig gebruik

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

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

13.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Folkert Elsingastraat'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezoneerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter

categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter

categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter

categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter

categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter

categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter

categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter

categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

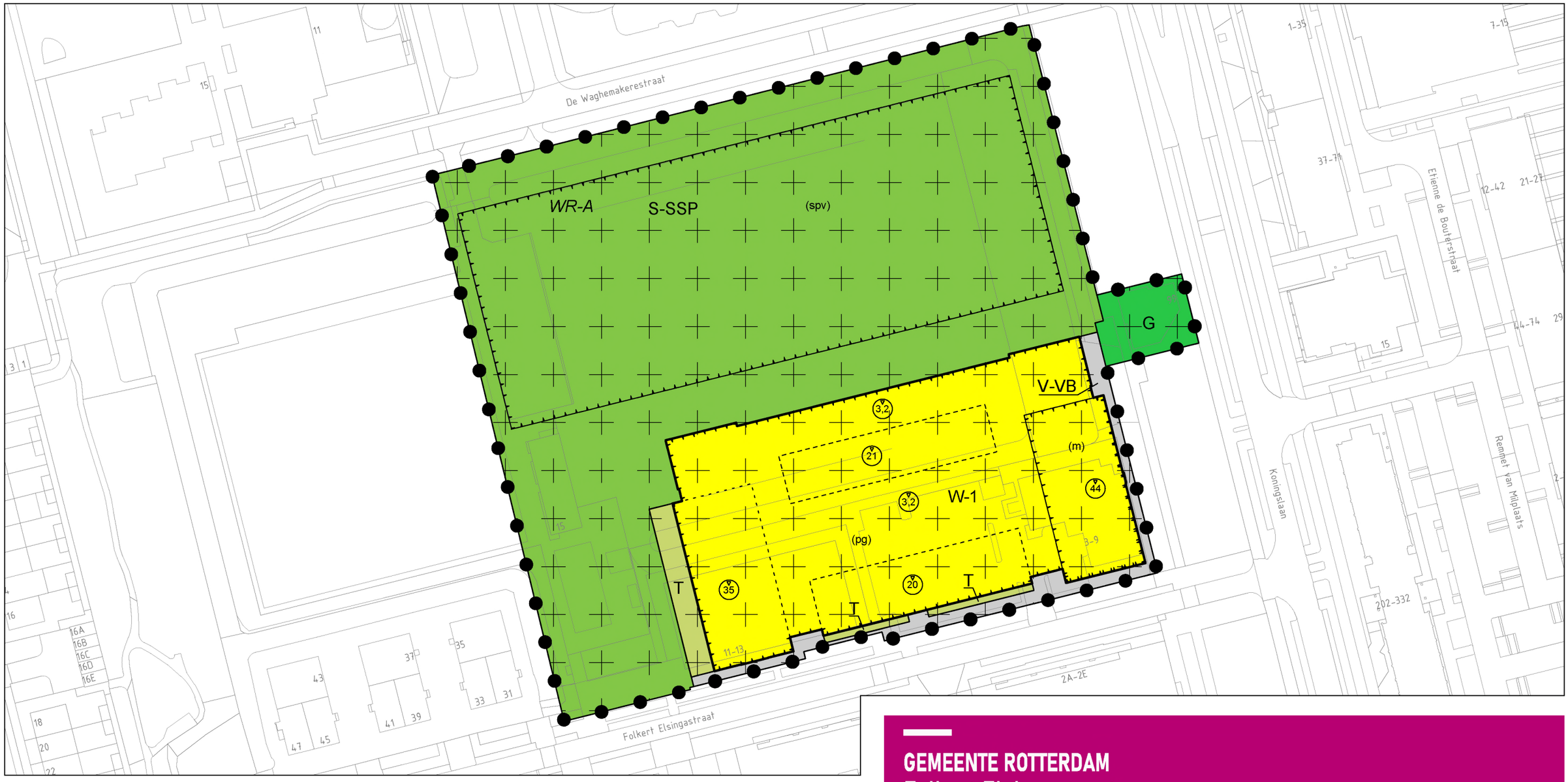
sbi-code		Omschrijving	cat.
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	

1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2

36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	2	Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1	- < 10 MVA	2
40	D 0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D 3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D 4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E 0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E 2	- blokverwarming	2
41	-		
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1	- < 1 MW	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5134		Groothandel in dranken	2

5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0	zendinstallaties:	
642	B 2	- FM en TV	1
642	B 3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1

70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- S-SSP — Sport - Sport- en speelterrein
- T — Tuin
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W-1 — Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

- (m) — maatschappelijk
- (pg) — parkeergarage
- (spv) — sportveld

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 44 — maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE ROTTERDAM
Folkert Elsingastraat

bestemmingsplan

PROJECT	20211492		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	26-10-2023
GETEKEND	K. Heijmeriks	Voorontwerp	22-11-2022
IDN	NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01	Concept	07-06-2022

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N