Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

# BESTEMMINGSPLAN SLINGE 303

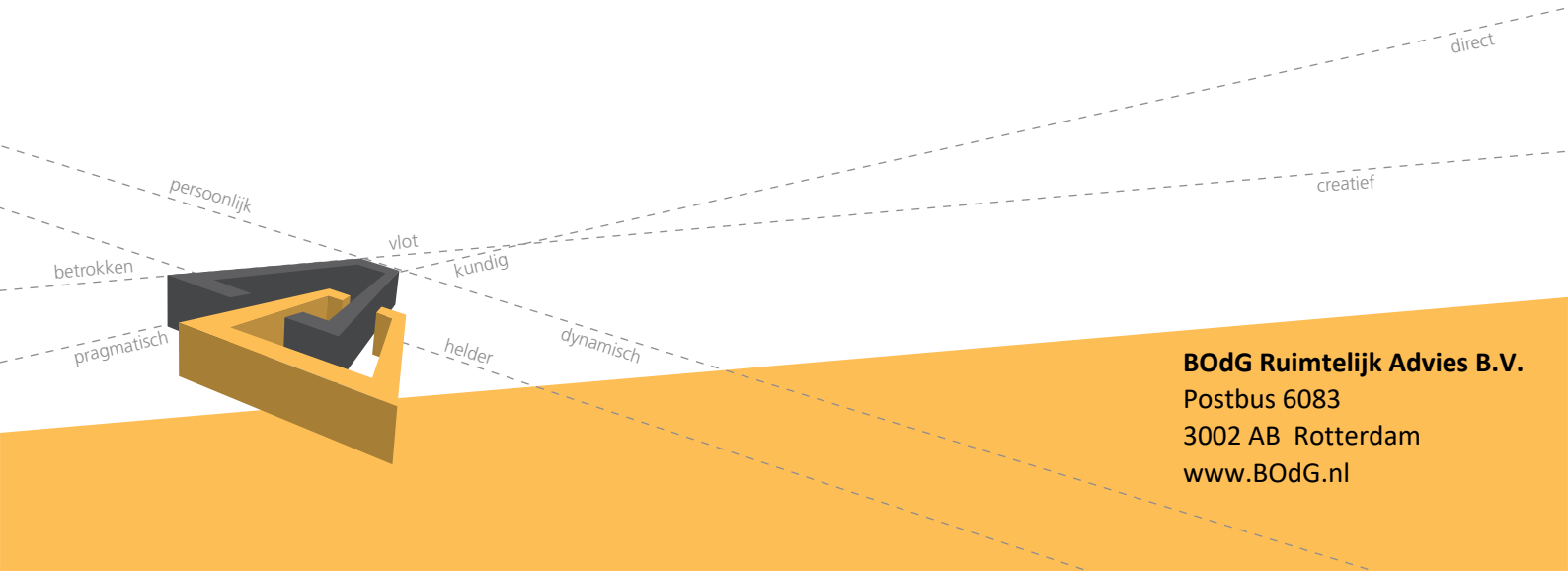
6 oktober 2022

BOdG ruimtelijk advies

CONCEPT ONTWERP

# BESTEMMINGSPLAN
# SLINGE 303

| | |
|---|---|
| concept ontwerp | 23 april 2021 |
| ontwerp | 6 oktober 2022 |
| vaststelling | |




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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

# I. TOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING


**1. INLEIDING ..... 11**

1.1 Aanleiding ..... 11

1.2 Ligging en begrenzing ..... 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan ..... 11

1.4 Gekozen planopzet ..... 12

**2. BELEIDSKADER ..... 13**

2.1 Nationaal beleid ..... 13

2.2 Provinciaal beleid ..... 14

2.3 Gemeentelijk beleid ..... 16

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 19

**3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN ..... 21**

3.1 Omgeving en huidig gebruik ..... 21

3.2 Projectbeschrijving ..... 22

**4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN ..... 27**

4.1 Water ..... 27

4.2 Milieuzonering ..... 28

4.3 Geluid ..... 30

4.4 Luchtkwaliteit ..... 31

4.5 Externe veiligheid ..... 31

4.6 Bodem ..... 33

4.7 Archeologie ..... 34

4.8 Ecologie ..... 34

4.10 Duurzaamheid en energie ..... 36

4.11 Besluit m.e.r. ..... 38

**5. JURIDISCHE ASPECTEN ..... 39**

5.1 Inleiding ..... 39

5.2 De opzet van de planregels ..... 39

**6. UITVOERBAARHEID ..... 43**

6.1 Financiële uitvoerbaarheid ..... 43

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro ..... 43

# 1. INLEIDING

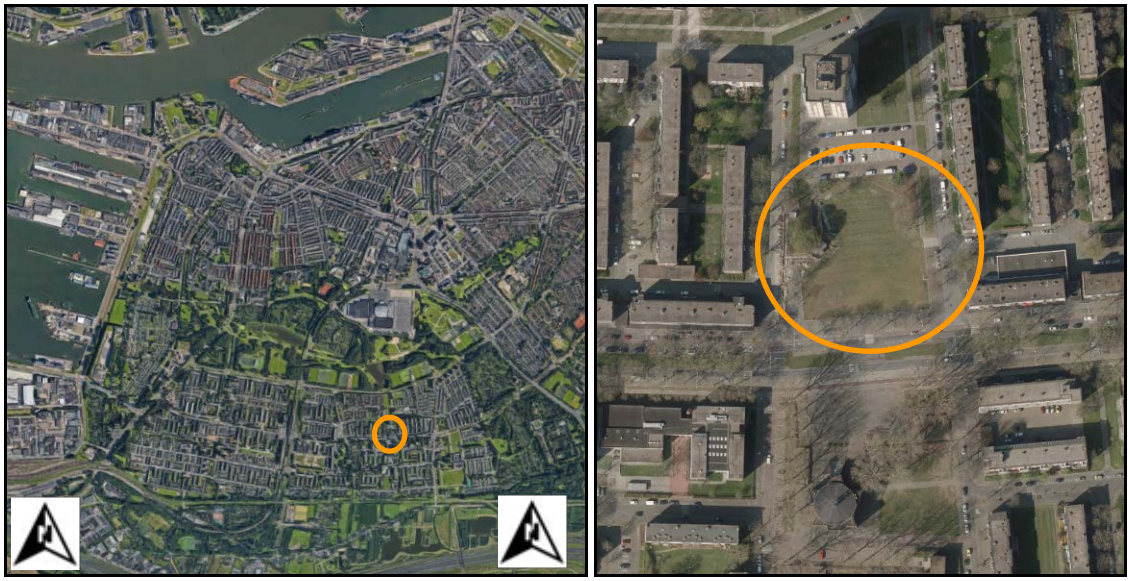
## 1.1 *Aanleiding*

De omgeving van de Slinge, behorend tot Zuidwijk, is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar op veel fronten wordt gestuurd op het wegwerken van achterstanden en differentiatie van de woningvoorraad. Dit met het oog op de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, waartoe ook de realisatie van goede onderwijsvoorzieningen behoort.

Onder de noemer “Stichting Epos Onderwijs Rotterdam” wil ook de Stichting De Verre Bergen hier een bijdrage aan leveren. In 2020 is deze stichting een eigen particuliere onderwijsleergang gestart, in combinatie met de nodige voorzieningen op het vlak van sport en cultuur. Door deze voorzieningen over meerdere locaties te spreiden kunnen ze een eigen gezicht krijgen en op de Zuidwijkse schaal worden ingepast. In 2019 heeft de gemeente zich positief uitgesproken over het initiatief en tevens de wens uitgesproken voor de realisatie van woningen. Omdat het nu geldende bestemmingsplan “Zuidwijk” de realisatie daarvan niet toestaat (zie § 1.3) is een planherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin en maakt naast een schoolgebouw tevens de realisatie van maximaal 52 woningen mogelijk.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft de gronden waarop voorheen een wijkgebouw gevestigd was en wordt begrensd door de Slinge aan de zuidzijde en de Hiet- en Larenkamp aan respectievelijk de west- en oostzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een openbaar parkeerterrein dat is gelegen ten zuiden van het woongebouw de Hietkamp.



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

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie is momenteel het bestemmingsplan "Zuidwijk" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam op 22 november 2011 vastgesteld en onherroepelijk sinds 9 juni 2012. Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn twee bestemmingen van kracht. De gronden van het voormalige, maar reeds gesloopte wijkgebouw zijn nog altijd voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk - 2’. Hier zijn gebouwen en voorzieningen toegestaan op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke- en publieke dienstverlening, met de daarbij behorende

erven. Feitelijk is binnen deze bestemming een school al mogelijk, alleen zijn de maten en afmetingen afwijkend, omdat deze geheel waren gericht op de destijds aanwezige bebouwing. De toegestane bouwhoogte is maximaal 10 meter en niet meer dan 60% van het gehele terrein mocht worden bebouwd. Woningen zijn binnen deze bestemming geheel niet toegestaan.

De onbebouwde gronden rondom de maatschappelijke bestemming, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en feitelijk alleen bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen. Ook zijn uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming toegestaan. Net als straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds), abri's en niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer. De bouwmogelijkheden zijn hier dus beperkt en niet toereikend voor de gewenste realisatie van een nieuwe school met woningen.

Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Zuidwijk" (plangebied oranje omkaderd).

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 $m^2$ en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld moeten worden getoetst op de noodzaak van onderzoek door Archeologie Rotterdam (BOOR).

## 1.4 Gekozen planopzet

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

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

# 2. BELEIDSKADER

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

## *2.1 Nationaal beleid*

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

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

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

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

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

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

**Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**
Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Tevens draagt het project bij aan de doelstelling uit het NPRZ om meer scholen te realiseren en te voorzien in een grotere differentiatie aan woningen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling uit het NPRZ om het woonmilieu te verbeteren. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

## *2.2 Provinciaal beleid*

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

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

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

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

*Omgevingsverordening Zuid-Holland*
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op

(sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

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

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

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

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

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

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

**Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**
De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij en voorziet feitelijk in nieuwe bebouwing op een plek waar lange tijd een wijkgebouw heeft gestaan. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam en de realisatie van een school sluit tevens aan bij de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

## *2.3 Gemeentelijk beleid*

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

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

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

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

- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

In 2019 heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Woonvisie Rotterdam 2030 vastgesteld, de nota 'Thuis in Rotterdam'. Met dit addendum wil de gemeente het woningaanbod in Rotterdam nog beter laten aansluiten op de behoefte van Rotterdammers. De belangrijkste punten hieruit zijn:

- Het harder laten groeien van de woningvoorraad om voor iedereen een thuis te kunnen bieden.
- Het meer in evenwicht brengen van het woningaanbod zodat de woningvoorraad meer in verhouding komt met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking.
- Het toevoegen van extra nieuwe huurwoningen voor Rotterdammers met een middeninkomen zoals verwoord in het 'actieplan middenhuur'. Dit moet er mede aan bijdragen dat deze groep mensen in de stad blijft wonen.

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. Op basis van de gebiedsatlas wordt gestreefd naar het in balans brengen van de woningvoorraad. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Het streven is om op Zuid, en daarmee ook in Zuidwijk, het aandeel aan sociale woningbouw meer richting het stedelijk gemiddelde te verschuiven van 57% in 2030. De ontwikkeling zal dan ook moeten voldoen aan de het 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020'. Dit beleid biedt handvatten voor het bouwen van hoge kwaliteit nieuwbouwwoningen en woongebouwen. Uitgangspunt is het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. Het beleid toetst woningbouwontwikkelingen aan vier onderdelen: gebruiksoppervlakte, flexibiliteit, collectiviteit en gebruikskwaliteit. Afwijking is in sommige gevallen mogelijk, bijvoorbeeld door het toevoegen van extra kwaliteiten.

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. De woninggrootte is sterk afhankelijk van het woonmilieu waarin het is gelegen. De ontwikkeling van de Slinge 303 is gelegen in het woonmilieu groenstedelijk wonen. Er wordt een minimaal gemiddelde woninggrootte van 70 $m^2$ gbo gehanteerd voor appartementen, om het mogelijk te maken woningen van verschillend formaat te realiseren. Om de bandbreedte niet te groot te maken is ook een minimale woninggrootte aangegeven van 60 $m^2$ gbo. In § 3.2 wordt nader beschreven op welke wijze het project voldoet aan de criteria uit het 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020'.

Verder is het 'Actieplan middenkoop, 2021' van toepassing. Voor middenkoop gelden een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Deze woningen mogen de eerste vijf jaar alleen door eigenaar-bewoners worden bewoond. Dit wordt, met een kettingbeding, vastgelegd in de koopakte of de anterieure overeenkomst.

*Nationaal programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)*
Hoewel het NPRZ reeds is behandeld onder het Rijksbeleid in §2.1, wordt ook hier aandacht besteed aan dit beleid. Het NPRZ is namelijk uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's die van belang zijn. Ook het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014) en opgesteld door de partners van het NPRZ, betreft een uitwerking van het programma. Dit document bestaat uit een ruimtelijke visie en een ontwikkelingsstrategie op

hoofdlijnen. Het legt de relatie tussen de lange en de korte termijn, waarbij de ambitie is om van Rotterdam-Zuid een stabiele woonomgeving te maken, vergelijkbaar met de rest van de vier grote steden in Nederland. Het document is bedoeld om de gezamenlijke uitvoering kracht bij te zetten.

*Masterplan Onderwijs / Gelijke kansen voor elk talent / Integraal Huisvestingsplan Onderwijs*
In 2017 is het Masterplan Onderwijs door de gemeenteraad vastgesteld. Dit masterplan schetst een visie op de toekomst van het onderwijs en biedt ook inzicht in de ruimtelijke spreiding en variatie van het scholenaanbod en de kwaliteit van huisvesting. In 2035 is het Rotterdamse onderwijsaanbod zo aantrekkelijk dat iedere leerling in Rotterdam de school van zijn keuze kan vinden in de buurt. Omdat alle scholen in 2035 kwalitatief goed onderwijs bieden is goed onderwijs voor iedereen bereikbaar. Dit geldt zowel voor basisschoolleerlingen, als voor leerlingen in het (voortgezet) speciaal en voortgezet onderwijs. Goed onderwijs betekent vanuit een professionele organisatie, een kwalitatief en aantrekkelijk aanbod in de nabijheid door: goede spreiding, voldoende variatie, school als afspiegeling van de wijk en solide schoolomvang.

Het Masterplan vormt het vertrekpunt voor het Rotterdamse onderwijsbeleid, dat is vastgelegd in het onderwijsbeleid 2019-2022 (‘Gelijke kansen voor elk talent’). Rotterdam wil samen met onderwijsinstellingen en kinderopvang ervoor zorgen dat meer kinderen een hoger en passend onderwijsniveau halen. Om dit te bereiken wordt geïnvesteerd in kansengelijkheid in het Rotterdamse onderwijs. Daarnaast richt het beleid zich op het verkleinen van de kwaliteitsverschillen tussen scholen, alsook op de aanpak van het lerarentekort en op een succesvolle overgang tussen de verschillende onderwijssoorten.

Een sterk, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod aan scholen is hierbij van belang. De gemeente heeft immers de wettelijke zorgplicht om te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting voor het primair en voortgezet (speciaal) onderwijs. Samen met de in Rotterdam gevestigde schoolbesturen is het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) opgesteld. Het centrale doel van het IHP is om bij te dragen aan het verbeteren van het onderwijskwaliteit van scholen. Hierbij worden twee ambities onderscheiden:

- Evenwichtiger onderwijsaanbod: betere geografische spreiding over de stad en de wijken, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten.
- Betere kwaliteit huisvesting: duurzamere en flexibelere schoolgebouwen, zodat groei, krimp en medegebruik makkelijker op te vangen en in te passen zijn.

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype ‘Stempel- en strokenbouw’. Woongebieden binnen dit gebiedstype zijn karakteristiek voor de wederopbouwperiode en kwamen tot stand tussen 1950 en 1970. Bij dit gebiedstype zijn bebouwing, openbare ruimte en groen in samenhang met elkaar ontworpen. Kenmerkend is dat de onderdelen van de openbare ruimte in elkaar overlopen; geheel omgrensde ruimtes komen niet voor. Gebouwen en groen werken samen als coulissen en vormen ‘schermen‘ in de ruimte. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage eengezinswoningen,

(portiek-)etageflats en hoge galerijflats . Omdat deze locatie langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur ligt is er ruimte voor verbijzondering. Bij de toetsing door de Commissie Welstand en Monumenten zal ook de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en (groen)structuur een belangrijke rol spelen.

*Wijkagenda 2019-2022 Zuidwijk - Zuidrand*
Eind 2018 heeft de gebiedscommissie Charlois de wijkagenda 2019-2022 aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Ten aanzien van Zuidwijk wordt in deze wijkagenda opgemerkt, dat wijk vooral last lijkt te hebben van een imagoprobleem. De tevredenheid over de huidige woonsituatie is in vergelijking tot 2014 en 2016 gedaald. De wil om te verhuizen uit de buurt is groter geworden en de tevredenheid over de buurt is gedaald. Een van de doelen is het verbeteren en toekomstbestendiger maken van het woningaanbod met de toevoeging van woonmilieus met middeldure en dure woningen met aandacht voor het historische karakter van de omgeving. Andere aandachtspunten die in deze wijkagenda genoemd worden, hebben betrekking op het verbeteren van de leefomgeving en veiligheidsgevoel.

**Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**
Dit bestemmingsplan is erop gericht om meer woningdifferentiatie toe te voegen en te voorzien in de realisatie van een nieuw schoolgebouw. Beide sluiten aan op de doelstelling van het NPRZ, maar ook die van de wijkagenda. De beoogde woningen dragen bij aan de beweging naar een andere balans in de wijk, zoals beschreven in de Woonvisie en de bijbehorende Gebiedsatlas. Het toevoegen van nieuwe woningen leidt ertoe dat de woningvoorraad in deze buurt gevarieerder wordt en bewoners die graag in Zuidwijk blijven wonen, een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. Dit is ook een van de belangrijkste doelstellingen van de Woonvisie. De toevoeging van de beoogde onderwijsvoorziening draagt bij aan een gezond voorzieningenniveau en aan een meer evenwichtiger onderwijsaanbod. Daarnaast betreft het hier een goed bereikbare locatie binnen de wijk Zuidwijk. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

## *2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Vooropgesteld wordt dat in de huidige situatie binnen het plangebied reeds bebouwing is toegestaan in de vorm van een wijkgebouw. Hoewel deze bebouwing reeds is gesloopt, leidt de beoogde ontwikkeling dus niet tot een nieuw ruimtebeslag. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie daarvan, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 52 woningen mogelijk. Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra

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

Naast de woningen wordt een school gerealiseerd die bijdraagt aan de noodzakelijke voorzieningen voor een goed woon- en leefklimaat en een kwalitatief en aantrekkelijk aanbod van scholen in de nabijheid.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de 'ladder voor duurzame verstelijking'. De realisatie van maximaal 52 woningen en een school voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

# 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

## *3.1 Omgeving en huidig gebruik*

### *3.1.1 De wijk Zuidwijk*

De eerste bewoningssporen in de Maasdelta stammen al van voor de jaartelling. Na de overstromingen in de late middeleeuwen wordt het gebied ten zuiden van de Maas ingepolderd en ontstaan de polder van Charlois, de Smeetslandpolder en de Binnenlandpolder.

Zuidwijk ligt, als onderdeel van voormalige deelgemeente Charlois, op de linker Maasoever in Rotterdam. De wijk werd direct na de Tweede Wereldoorlog samen met de wijken Pendrecht en Lombardijen, de Zuidelijke Tuinsteden genaamd, aangewezen voor de bouw van nieuwe woonwijken. Het stedenbouwkundig plan werd ontworpen onder verantwoordelijkheid van architect Van Tijen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk vindt de basis in de voormalige polderstructuur waarin de Schere, de Langehorst en de Meyenhage de belangrijkste dragers vormen. Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur ontstonden acht buurten (de Horsten, Burgen, Steinen, Velden, Kampen, Lo's, Hoeken en Mare's/Rode's) met een geheel eigen identiteit met een heldere begrenzing van de randbebouwing en groenstroken. Naast een groot aantal winkelvoorzieningen aan de Slinge, die dwars door Zuidwijk loopt, is binnen elke buurt een eigen winkelstrook gesitueerd.

Afbeelding 3: De wijk Zuidwijk.

### *3.1.2 Cultuurhistorie*

Het gebouwde cultuurhistorische erfgoed is belangrijk voor de stad. Een cultuurhistorische verkenning, ofwel een onderzoek naar- en waardering van de bestaande kenmerken vanuit historische perspectief, is een instrument om cultuurhistorisch erfgoed in te zetten als afwegingsfactor bij gebiedsontwikkelingen. In 2008 is door het toenmalige college besloten om bij gebiedsontwikkelingen een cultuurhistorische verkenning (cv) te laten opstellen zodat er

een cultuurhistorisch afwegingskader beschikbaar is. Daarnaast is ook besloten om cultuurhistorie structureel mee te nemen in de ruimtelijke planvorming (zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan). Dit besluit wordt versterkt door de kadernotitie "Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak" en de ambities die in de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 benoemd zijn.

Binnen de opzet van Zuidwijk ligt Slinge 303 precies op de plek waar twee belangrijke hoofdstructuren elkaar kruisen; De Slinge en de zogenoemde groene middenzone . In de directe nabijheid van Slinge 303 is onder meer de flat de Hietkamp (47 meter hoog) gesitueerd en een parkeerplaats waar de bewoners van de Hietkamp parkeren (58 pp). Deze parkeerplaats vormt met de Hietkamp momenteel de beëindiging van de noordelijke poot van de groene middenzone vanuit het Zuiderpark. Aan weerszijden wordt het groene karakter bepaald door de brede groen opgezette straatprofielen (Hietkamp en Larenkamp), waarbij de bestaande lanen een robuuste boomstructuur vormen. Daarnaast had het voormalige wijkgebouw door zijn hexagonale opzet de nodige groene restruimten aan de achterzijde, die de groene middenzone visueel tot aan het wijkgebouw poogden door te trekken. Binnen het plangebied is nu echter geen bebouwing meer aanwezig en daarmee evenmin sprake van gebouwen met cultuurhistorische waarden.

Afbeelding 4: Zicht op het nu onbebouwde terrein van Slinge 303.

## 3.2 *Projectbeschrijving*

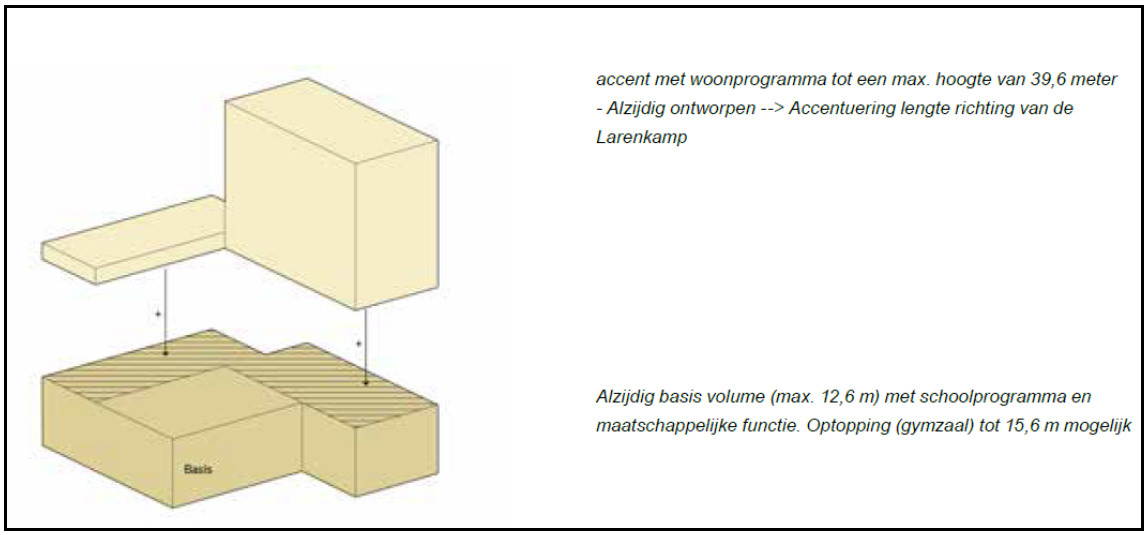
Voor de ontwikkeling is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld, die als basis dient voor dit bestemmingsplan. Onderstaand worden deze uitgangspunten beknopt toegelicht, maar de nota zelf vormt tevens een bijlage van dit bestemmingsplan[1]. Voor een meer uitgebreide beschrijving, wordt dan ook verwezen naar dat document.

Zoals aangegeven wordt binnen het bestemmingsplan ruimte geboden aan de realisatie van en maximaal 52 woningen en een school. In de planregels is tevens vastgelegd dat het minimaal aantal woningen 50 moet bedragen. Op grond van de uitgangspunten dient de nieuwe invulling te bestaan uit een compositie van twee heldere alzijdige volumes, zodat deze goed passen binnen de bestaande ruimtelijke situatie. Door de ontwikkeling wordt het

[1] Nota van Uitgangspunten Slinge 303, Zuidwijk, 17 juni 2022.

Slingeplein duidelijker als pleinruimte gedefinieerd. De gevel ligt terug ten op zichten van andere bebouwing langs de Slinge maar de nieuwe wand loopt wel parallel met de Slinge.
De basis wordt gevormd door een onderbouw die zich voegt naar de bestaande structuren op maaiveld en de gebouwen in de directe nabijheid. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding zijn de maximaal toegestane hoogtes opgenomen, afgerond op hele meters. Daarmee is sprake van een zeer beperkte marge ten opzichte van de maten in de Nota van Uitgangspunten, maar daarmee bestaat wel de zekerheid dat het definitieve bouwplan past binnen de juridische regeling.
Het basement - in het bestemmingsplan bepaald op 13 meter, gelijk aan drie maal een verdiepingshoogte van een modern schoolgebouw – is afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing langs de Slinge. Bovenop het basement is ruimte voor een woontoren en een optopping van de school in de vorm van een gymzaal. Voor de optopping van de school is een maximale hoogte opgenomen van 16 meter, terwijl het woongedeelte in het bestemmingsplan is vastgelegd op maximaal 40 meter. Het woonvolume is aan de Westzijde/Hietkampzijde van het gebouw gepositioneerd en heeft daarmee ook de entree aan deze straat. Het bestemmingsplan biedt daartoe de flexibiliteit.

Een plezierige openbare ruimte wordt voor een groot gedeelte bepaald door de kwaliteit van de bebouwing op de begane grond. Naast een hoge kwalitatieve inrichting van openbare ruimte zullen activiteiten in deze plint, zowel overdag als ’s nachts, immers bijdragen bij aan het gevoel van sociale veiligheid. Het bestemmingsplan biedt daarom de flexibiliteit om in de plint een programma te realiseren dat hieraan bijdraagt. Natuurlijk is ook de vormgeving daarbij van belang, maar daarover kan een bestemmingsplan geen uitspraak doen.



Afbeelding 5: Schematische weergave uit de Nota van Uitgangspunten.

De rooilijnen van de nieuwe bebouwing zijn grotendeels gebaseerd op de maat van de groene middenzone (37 meter) en de boomstructuren. Er ontstaat een compacter gebouw ten opzichte van de voormalige bebouwing. Op deze manier worden zo veel mogelijk bestaande bomen en bermen gerespecteerd als dragers van het tuinstedelijk karakter en kan dit karakter op dit terrein zelfs verder versterkt worden.

Het uiteindelijke bouwplan zal in gezamenlijk overleg met de gemeente en op basis van de NvU worden vormgegeven. Daarbij wordt gestreefd naar een actieve onderste laag. Plinten aan de zuid- en oostkant grenzen daarbij direct aan de buitenruimte. Aan de noord- en

oostzijde is in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat sprake moet zijn van een fysieke en visuele verbinding met de (privé) buitenspeelruimte. Tevens is een vrije uitloop vanuit de school-functies gewenst.

**Programma**
De onderbouw van het gebouw moet in de eerste plaats gaan dienen voor de huisvesting van het primair onderwijs en de benodigde buitenruimte. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om deze functies te realiseren.

Voor de school is onderstaand programma gedefinieerd in de Nota van Uitgangspunten. Dit programma past functioneel binnen de begripsomschrijving voor 'maatschappelijke voorzieningen', zoals vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Basisschool met ondersteunde functies | ca. **4000 m2 BVO** | |
| | **totaal** | | |
| | *PvE* | | |
| | ○ *Primair onderwijs (PO)* | *2.213* | *m² BVO* |
| | ○ *Sportvoorziening (gymzaal)* | *687* | *m² BVO* |
| | ○ *Techniekvoorziening* | *189* | *m² BVO* |
| | ○ *Kantoorruimten* | *254* | *m² BVO* |
| | ○ *Bibliotheek/mediatheek* | *81* | *m² BVO* |
| | ○ *Schoolpartners* | *63* | *m² BVO* |
| | ○ *Uitbreidbaarheid (binnen casco)* | *486* | *m² BVO* |
| | ○ *Totaal* | *3974* | *m2 BVO* |
| - | *Buitenruimte maatschappelijk* | *ca.* ***1200 m2 BVO*** | |
| | ***totaal*** | | |
| | ○ *Buitenruimte bovenbouw* | *600 m2* | |
| | ○ *Buitenruimte middenbouw* | *300 m2* | |
| | ○ *Buitenruimte onderbouw* | *300 m2* | |
| | *De buitenruimte dient hoofdzakelijk een groene invulling te krijgen* | | |
| - | Minimaal 50 Woningen | | |
| | Middensegment koop (tot NHG-grens) | ca. **4725 m2 BVO totaal** | |
| | ○ Gemiddeld min. 70 m2 GBO | (1,35 omrekenfactor BVO) | |
| | ○ Woningen zijn nooit kleiner dan 60 m2 GBO | | |

Afbeelding 6: programma voor de school op grond van de Nota van Uitgangspunten.

De maximale woningbouwopgave bestaat dus 52 woningen. De woningen dragen bij aan een meer gedifferentieerd woningaanbod en zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling zal daarbij voldoen aan het 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020', waarbij wordt getoetst aan vier onderdelen: gebruiksoppervlakte, flexibiliteit, collectiviteit en gebruikskwaliteit. Afwijking is in sommige gevallen mogelijk, bijvoorbeeld door het toevoegen van extra kwaliteiten:

*Gebruiksoppervlakte*
De projectlocatie ligt in het woonmilieu Groenstedelijk wonen. Zoals beschreven in de beleidsparagraaf wordt in dit woonmilieu een gemiddelde gebruiksoppervlakte voor appartementen voorgestaan van 70m$^2$ en zijn appartementen nooit kleiner dan 60m$^2$. Alle te realiseren woningen betreffen koopwoningen in het middensegment. Dit segment is bedoeld voor mensen met een middeninkomen. Tot deze doelgroep behoren onder andere mensen in onmisbare beroepsgroepen, zoals politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk (3 ster woningen), waarmee ze hoger scoren dan de minimumeis (een 2 ster woning die rollator toegankelijk is). De woningen zijn daarmee

toekomstbestendig en toegankelijk voor een bredere doelgroep, waaronder personen met een beperking of zorgbehoevende ouderen. De gemiddelde gebruiksoppervlakte de woningen betreft 67m$^2$ en de kleinste woning is 59m$^2$. Het plan wijkt af van het kwaliteitsbeleid, maar dit is acceptabel omdat de woningplattegronden van voldoende kwaliteit zijn en er extra kwaliteit aan het plan is toegevoegd.

*Flexibiliteit*
Het gebouw is flexibel voor veranderend gebruik in de toekomst. Ook de woningen zelf zijn in voldoende mate flexibel in te delen.

*Collectiviteit*
Er is een extra collectieve voorziening toegevoegd. Dankzij de leefgalerij is er op elke verdieping ruimte voor ontmoeting. De entree van het gebouw is ruim en hier is ook ruimte voor ontmoeten en sociale controle.

*Gebruikskwaliteit*
De woningen zijn voldoende groot, hebben een eigen buitenruimte en de meeste slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed en kastruimte. De buitenruimte is met minimaal 8 m$^2$ per woning vrij ruim. De buitenruimte loopt over de gehele lengte van de woning en er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een zitje en/of tafel.

**Parkeren en mobiliteit**
Op grond van de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is de locatie gelegen binnen Zone C, waarbinnen voor de hier beoogde woningen een parkeereis geldt die varieert van 0,1 tot 1,4 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeereis van het onderwijsprogramma is te salderen, dus de onderwijsfunctie kent geen aanvullende parkeereis. Voor de school en aanvullende functies geldt dat de geldende fietsparkeereis geheel op eigen terrein dient te worden opgelost.

Toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in het kader van de bouwaanvraag. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarmee deze toetsing is geborgd. Tevens maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat deze op eigen terrein en al dan niet ondergronds kunnen worden gerealiseerd.

De grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gepaard gaat, is mede afhankelijk van de grootte van de school (aantal kinderen), hoeveel kinderen begeleidt naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen overblijven. Op deze school blijven alle kinderen tussen de middag op school. Momenteel wordt in de wijk Zuidwijk zo'n 35% van de kinderen met de auto naar school gebracht. Uiteraard is een beperking van dit autogebruik wenselijk. De toename van het verkeer van de nieuwe school zal de druk in deze buurt tijdens haal- en brengmomenten verhogen. Daarom is het van belang om lopen en fietsen te stimuleren, ouders daarin actief te begeleiden en het resterend autoverkeer goed te reguleren om de veiligheid van de schoolgaande kinderen en de andere verkeersdeelnemers te waarborgen.
Aan de noordzijde van het plangebied ligt een parkeerterrein dat gebruikt kan worden voor bezoekers van de school, als ook voor het halen en brengen van de kinderen. De ontsluiting van dit parkeerterrein vindt plaats via de Hietkamp en het verkeer zal vanaf daar in zuidelijke of noordelijke richting haar weg vervolgen. Op basis van de verkeersgegevens die mede ten

grondslag hebben gelegen aan de geluidrapporten (zie § 4.2 en 4.3) is op te maken dat al het verkeer zich concentreert op de Hietkamp en dat driekwart in zuidelijke richting en één kwart in noordelijke richting deze straat inrijdt of verlaat. Bij de kruisingen van de Hietkamp met de Slinge of Schere is de toename vanwege de verkeersgeneratie door de school en de woningen zeer beperkt en niet meer relevant ten opzichte van de totale verkeersintensiteit. Gezien de locatie in het centrum van de wijk ligt, zijn de maximale loop- en fietsafstanden kort (14 minuten lopen, 4 minuten fietsen) en is de potentie om leerlingen te stimuleren te voet of per fiets naar school te gaan hoog. Zo kan het autogebruik en daarmee dus de verkeersdruk worden verlaagd. Dit draagt bij aan het beleid van de gemeente, wat graag de veranderende mobiliteit wil faciliteren. Dat betekent dat de fiets, de voetganger en het openbaar vervoer meer ruimte moet krijgen ten koste van het autoverkeer. De verkeerstoename is dan ook beperkt. Voor het halen en brengen met de auto wordt er vanuit gegaan dat dit geldt voor maximaal 50 kinderen. Dit komt neer op maximaal 100 auto's per dag. Voor het eigen personeel is uitgegaan van 10 auto's die in de ochtend aankomen en aan het einde van de middag wegrijden. Op een dag kan incidenteel een vrachtwagen komen voor het ophalen van afval (papier- en restafval) of voor incidentele grote leveringen (meubels, e.d.). Uitganspunt is dat dit slechts zeer incidenteel meer dan 1 vrachtwagen betreft. Daarom is in de bedrijfssituatie uitgegaan van 1 vrachtwagen per dag. De vrachtwagens rijden dan tot het schoolplein ten noorden van de school. Daarnaast kunnen de standaard koeriersdiensten naar het gebouw komen. Dit betreft dan twee bestelbussen op een dag. Ook deze parkeren in de omgeving en lopen vervolgens naar het schoolgebouw. In § 4.2 wordt op basis van onderzoek meer aandacht besteed aan de (akoestische) gevolgen van de ontwikkeling.

Nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag zijn dus de inzet en daartoe is in de eerder benoemde Nota van Uitgangspunten een aantal maatregelen benoemd, onder andere met betrekking tot de plaatsing van fietsenstallingen en entrees, als ook het inrichtingsplan de breedte van trottoirs en aantrekkelijke routes met fietspaden en fietsstraten. De benoemde maatregelen betreffen veelal aspecten die behoren bij de nadere uitwerking van het bouwplan, het inrichtingsplan of behoren tot goede voorlichting aan ouders en kinderen. Het zijn aspecten waarvoor het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om dit juridisch te borgen, maar de aandacht hiervoor volgt mede uit de afspraken hierover op grond van de Nota van Uitgangspunten.

# 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

## *4.1 Water*

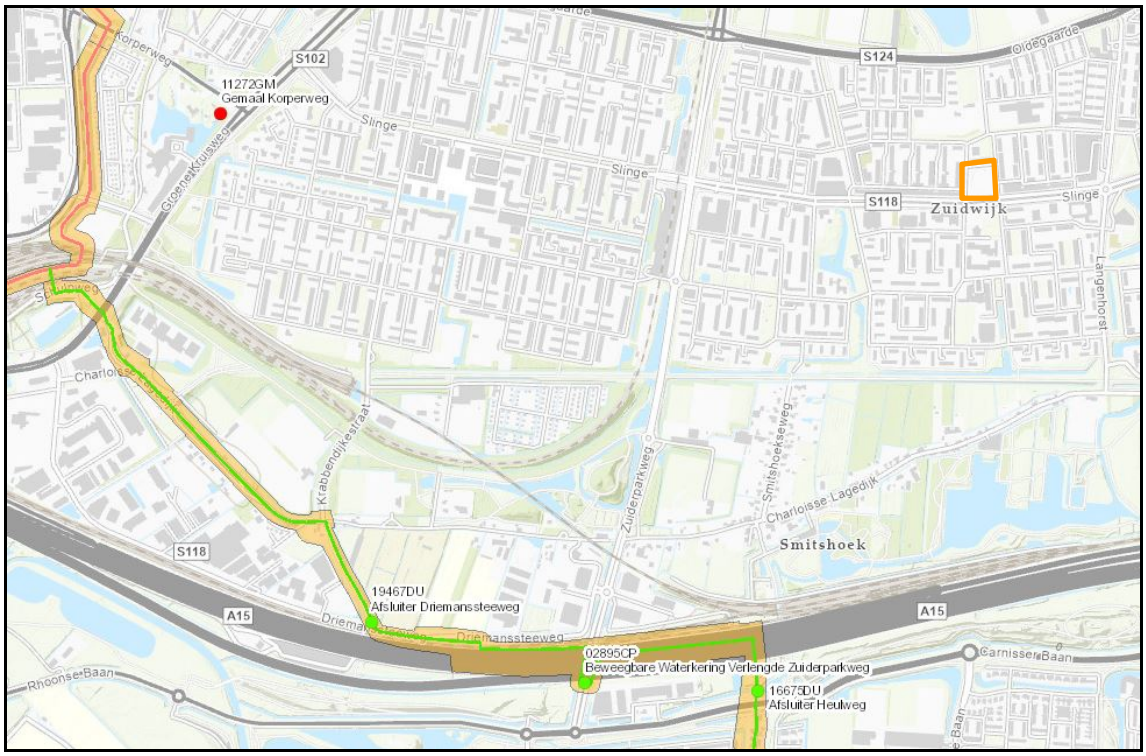
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water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

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

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3.500 m² en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP -1,25 m. Het plangebied bevindt zich, net als de gehele Zuidwijk, binnen het peilgebied 50-1 van bemalingsgebied Korpersweg. Het gemaal Korperweg bevindt zich circa 2 km ten westen van het plangebied. Het inlaten van water gebeurt middels een hevel vanaf De Nieuwe Maas of vanuit IJsselmonde-Midden. De bodem bestaat uit een of enkele meters ophoogzand waaronder de oorspronkelijke klei- en veenbodem zich bevindt.

Hoewel de bestaande bebouwing reeds is gesloopt en daardoor tijdelijk geen sprake is van verharding, was in de oorspronkelijke situatie (zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidwijk) nagenoeg het gehele plangebied verhard. Het verhard oppervlak werd gevormd door de voormalige bebouwing en de daaromheen liggende verhardingen. Ook in de nieuwe situatie zal dit het geval zijn, al zal hierbij meer aandacht bestaan voor het langer vasthouden van hemelwater. Dit door bijvoorbeeld de vergroening van daken (zie ook § 4.10). De herontwikkeling leidt, met het oog op het reeds toegestane gebruik, hoe dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 $m^2$, waardoor op grond van het waterschapsbeleid geen sprake is van een verplichte watercompensatie.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Charloisse Lagedijk / Rijksweg A15, op zo'n 1.200 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft hier een regionale waterkering die onderdeel uitmaakt van dijkring 17. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1 op de 4.000 per jaar.



Afbeelding 7: Overzicht aanwezige waterkeringen in omgeving plangebied (oranje omkaderd).

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict 24, waar de wijken Zuidwijk en Pendrecht toe behoren. Binnen Zuidwijk zijn drie overstorten aanwezig. Het rioolwater wordt verzameld in het collecteurriool onder de Slinge en wordt via een persleiding afgevoerd naar de RWZI Dokhaven. In Zuidwijk is overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel, zo ook ter hoogte van het plangebied. Dit betekent, dat zowel het regenwater als het afvalwater gezamenlijk wordt afgevoerd. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

*Overleg met de waterbeheerder(s)*
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is het waterschap betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Door hen is aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling en geen nadere eisen te stellen.

## 4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de

ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Uit de geldende bestemmingsplannen blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd - 3' en 'Maatschappelijk - 1', zoals detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Het betreffen hier activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Omdat de omgeving van het projectgebied aangemerkt wordt als 'gemengd gebied', mag deze hindercontour met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. Voor categorie 1-inrichtingen geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter. Voor alle toegestane functies geldt, dat aan de hinderafstand voldaan kan worden. Daarnaast worden dergelijke inrichtingen op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan.

In het beoogde bouwplan zelf is een maatschappelijke functie in de vorm van een school voorzien. Op grond van de Rotterdamse vertaling van de VNG-uitgave wordt een dergelijke functie als passend in een woonomgeving ervaren. Aangezien het bouwplan voorziet in woningen boven op het schoolgebouw en omdat scholen een relatief grote invloed hebben qua geluid, is een akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd. Voor de overige milieuaspecten (geur, gevaar, stof) is de richtafstand 0 meter en is geen invloed te verwachten. Uit onderzoek blijkt de maximale geluidsniveaus en de geluidniveaus als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoen aan de toetswaarden uit stap 2 van het stappenplan zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Daaruit blijkt dat voor deze aspecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen niet aan de toetswaarden uit stap 2, maar er wordt wel voldaan aan de toetswaarden uit stap 3. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het stemgeluid van spelende kinderen. Omdat het plangebied in een gebied ligt waar veel omgevingsgeluiden aanwezig zijn, kan het stemgeluid hier deels in opgaan. Daarnaast wordt dit type geluid aangemerkt als normaal geluid dat te verwachten is in een stedelijke omgeving. Tevens geldt dat de overschrijding alleen overdag plaatsvindt, waardoor geen slaapverstoring optreedt. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het voorkomen van hinder van de school op de nog te realiseren woningen (en vice versa). Een akoestisch acceptabel binnenklimaat kan gegarandeerd worden door toepassing van normale gevelwerking. Zodoende zal zowel voor de bestaande als de nog te realiseren woningen sprake zijn van een van een goed woon- en leefklimaat. Tevens kan gesteld worden dat de beoogde school een belangrijke bovenwijkse functie vervult. Op grond van jurisprudentie (uitspraak van ABRS 200603295/1) gaat dit bovenwijkse belang boven het individuele belang.

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

[2] DGMR, Slinge 303 Rotterdam; Onderzoek Bedrijven en milieuzonering, april 2022, rapportnr.: M.2021.0066.00.R001.

## 4.3 *Geluid*

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen en een onderwijsvoorziening. Deze liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[3] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

*Wegverkeerslawaai*

De voorziene geluidsgevoelige objecten bevinden zich binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige weg: Slinge. De berekende geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen bedraagt hierbij maximaal 53 dB; ter plaatse van de onderwijsvoorziening is een geluidbelasting van ten hoogste 56 dB berekend. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Een ontheffing van de Wet geluidhinder is benodigd om het beoogde bouwplan te kunnen realiseren.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de gezamenlijke geluidsbelasting is van de omliggende 30 km/h-wegen. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 46 dB voor de woningen en 45 dB voor de onderwijsvoorziening. Deze waarde zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Gesteld wordt, dat de blootstelling aan geluid vanwege de 30 km/h-wegen niet relevant is voor de beoogde herontwikkeling.

*Overige geluidsbronnen*

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

*Conclusie*

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Slinge overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid, dat alleen gericht is op woningen, schrijft hierbij voor dat alle woningen over minimaal één geluidluwe gevel moeten beschikken. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan deze voorwaarde uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid kan worden voldaan. Vandaar dat een ontheffing van de

[3] DGMR, Slinge 303 Rotterdam; Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid, mei 2022, rapportnr.: M.2021.0066.00.R002.

Wet geluidhinder kan worden verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

### *4.4 Luchtkwaliteit*

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied is een basisschool van circa 4.000 $m^2$ bvo voorzien, alsook maximaal 52 woningen. Aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit bouwplan lager is dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwplan bestaande uit 1.500 woningen, wordt de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de $PM_{10}$ en $NO_2$-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

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

### *4.5 Externe veiligheid*

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het

groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse risicobronnen aanwezig. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes, die hieronder nader worden beschouwd.

*Stationaire bronnen*
Een relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied zo'n 2.500 meter bedraagt, vormt deze risicocontour geen belemmering. Volgens mondelinge opgave van de DCMR milieudienst Rijnmond is rondom dit emplacement sprake van een generiek invloedsgebied, uiteenlopend van 1.700 meter naar het noorden en zuiden, 2.400 meter naar het westen en 3.000 meter naar het oosten. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door vervoer en rangeerbewegingen met ketelwagons brandbaar gas. De primaire zone die het groepsrisico bepaalt, strekt zich daarbij uit tot 460 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Daarnaast wordt gesteld, dat het aandeel van de beoogde ontwikkeling, gelet op de persoonsdichtheid in de omgeving, zeer beperkt is en geen rekenkundig effect heeft op het groepsrisico.

De overige stationaire inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn op een dusdanige afstand gelegen, dat de bij deze inrichtingen behorende plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied uitstrekken. Vandaar dat deze risicobronnen niet nader beschouwd worden.

*Transportroutes*
De dichtstbijzijnde transportroute ligt volgens de risicokaart op circa 975 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier een transportroute over spoor, te weten de Kortsluitroute en de Pendrechtboog. Deze spoorlijnen kennen een $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour van minimaal 17 en maximaal 73 meter vanuit het hart van de spoorbundels. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied met een omvang van 30 meter. Geen van deze contouren reikt tot aan het plangebied.

Direct ten zuiden van deze spoorlijnen ligt de Rijksweg A15, waarover ook gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze weg sprake is van een $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour van 80 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Omdat dit voor beide risicobronnen niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

Ten zuiden van de Rijksweg A15 en op een afstand van zo'n 1.250 meter van het beoogde bouwplan zijn ter hoogte van Carnisserbaan nog drie verschillende buisleidingen gelegen. Allereerst betreft het een K1-leiding van de NAM (NM-415101) met een diameter van 10 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. Deze leiding kent een $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour van 13 meter en een invloedsgebied van 105 meter. Aangezien deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen, is een nadere beschouwing niet aan de orde.

De andere twee leidingen betreffen hogedruk aardgasleidingen, te weten leiding A-559 (diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar) en leiding A-517 (diameter van 30 inch en werkdruk van 66 bar). Voor beide leidingen geldt, dat de $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour op de leiding is gelegen. Het invloedsgebied bedraagt voor beide 430 meter. Ook voor deze leidingen geldt, dat deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen en een nadere beschouwing niet aan de orde is.

*Conclusie*
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A15, de aanwezige spoorlijnen en het emplacement "Waalhaven Zuid". Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

## *4.6 Bodem*

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

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Landbouw. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste zeer licht verontreinigd is. Ook de ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Landbouw'.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek[4] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied geen bodemvreemde lagen te verwachten zijn. Vandaar dat de onderzoeksstrategie is gebaseerd op 'onverdachte niet-lijnvormige locatie'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in januari 2021, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 16 boringen zijn verricht. De diepte varieert van circa 0,9 tot 2,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bodem over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie, PAK of PCB. Plaatselijk is een aanwezige kleilaag sterk verontreinigd met nikkel. Uit een horizontale en verticale afperking is gebleken dat hier geen

[4] Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Slinge 303 te Rotterdam, februari 2021, documentnr.: IB-2020-0170.

sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met arseen, barium en molybdeen.

De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd, dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## *4.7 Archeologie*

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

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

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

*Archeologische verwachting*

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

*Bescherming van de archeologische waarden*

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Zuidwijk" aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

## *4.8 Ecologie*

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

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

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (ruim 3,6 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch, dat op ruim 18 kilometer afstand ligt. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[5] blijkt, dat geen sprake is van relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw of het toekomstig gebruik.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland ligt tussen Barendrecht en Rhoon, op zo'n 2,8 kilometer afstand van het plangebied. Door de aard van de ingrepen, de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

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

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

In 2017 is een ecologisch onderzoek[6] uitgevoerd die in 2020[7] geactualiseerd is. Uit deze onderzoeken bleek dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht konden worden:

- vleermuizen;
- vogels (algemeen beschermd)
- vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Vleermuizen waren alleen mogelijk in een restant van de inmiddels gesloopte kelder van het oude wijkgebouw. De aanwezige bomen in en om het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats, aangezien geen holtes en/of spleten aanwezig zijn.

[5] DGMR, Slinge 303 Rotterdam; Onderzoek stikstofdepositie, april 2022, rapportnr.: M.2021.0066.00.R003.
[6] Gemeente Rotterdam, notitie VO Wet Natuurbescherming Wijkaccommodatie Larenkamp Slinge 303 (Zuidwijk) te Rotterdam, april 2017.
[7] Gemeente Rotterdam, Update ecologisch vooronderzoek – Slinge 303, Charlois te Rotterdam, maart 2020.

Het plangebied is als foerageergebied voor vleerrmuizen potentieel geschikt. Door het vrij geringe oppervlak in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand echter gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. De bomenrij in het oosten vormt een potentieel essentiële vliegroute, aangezien deze een verbinding vormt tussen potentiele verblijfplaatsen in omringende bebouwing en foerageergebied ten noorden van het plangebied.

De aanwezige bomen en struiken zijn mogelijk geschikt als nestlocatie voor algemeen voorkomende broedvogels, zoals houtduif, ekster, merel en roodborst. Het betreft allen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, of na controle door een deskundig ecoloog, treedt geen overtreding van de Wet natuurbescherming op.

In het plangebied kunnen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën voorkomen, met name in die delen van het plangebied waar lage beplanting of bladafval aanwezig is. Hierbij gaat het om soorten zoals egel, bosmuis, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten zijn door de provincie Zuid-Holland vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet benodigd. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht (art. 1.1 Wnb). Dit is mogelijk door vegetatie vanuit één kant te verwijderen, zodat dieren de kans krijgen om zich te verplaatsen naar een veilige omgeving.

*Conclusie*
Doordat de werkzaamheden beperkt van aard zijn, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Gesteld wordt dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

## *4.10 Duurzaamheid en energie*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

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

van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

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

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

Het plangebied ligt in een centrale groene zone. Deze zone is essentieel voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. In de nota van uitgangspunten zijn kansen benoemd om deze groene zone te benadrukken en tegelijk bij te dragen aan de doelstellingen in dit domein:

- Klimaatadaptief: Vergroening brengt verkoeling en kan zorgen voor waterberging. Hemelwater wat valt in het gebied wordt opgevangen in het gebied en waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolsystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Hierbij heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op particulier terrein te verwerken. Bomen brengen de meeste verkoeling (verdamping en schaduw) en zorgen ook voor meer waterberging.
- Natuur(beleving): We willen natuurontwikkeling in de stad een stimulans geven. Dit levert een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. De manier van vergroenen is belangrijk om dit voor elkaar te krijgen. Bomenlanen (populier, wilg, es en meidoorns), bomengroep met ondergroei van bloeiende planten, hooilanden, natuurvriendelijke oevers en struweelzones zijn kenmerkend voor het natuurbeeld in onze tuinsteden. Dit is aantrekkelijk voor vlinders, insecten, kleine zoogdieren (egels) en vogels. De inrichting van buitenruimte sluit hierbij aan.
- Natuurinclusief bouwen: Door kleine aanpassingen in de architectuur van gebouwen kunnen specifieke soorten worden geherbergd. Ambassadeurssoorten in de tuinsteden

zijn de grote bonte specht en dwergvleermuizen. Dergelijke soorten kunnen een plek vinden in het gebouw.

- Multifunctioneel daken: Het vergroenen en de natuurbeleving kan verder worden doorgetrokken op het dak van het gebouw. Hierdoor wordt de groene zone nog verder versterkt en krijgt natuur(beleving) nog meer kansen. Daarnaast kunnen de daken ook nog voor het opwekken van energie met zonnepanelen of kleine windturbines. Ook biedt het dak eventuele nog mogelijkheden voor educatief gebruik, bijvoorbeeld door een voedseltuin.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de circulaire economie en verantwoord materiaalgebruik. Al deze aspecten zijn niet juridisch te borgen in een bestemmingsplan, maar maken op basis van de Nota van Uitgangspunten dus wel deel uit van de toetsing. Het is voorts aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED-verlichting en/of het vergroenen van gevels.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

### *4.11 Besluit m.e.r.*

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

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 52 woningen en een school met een oppervlak van 4.000 $m^2$ BVO. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden uit onderdeel D11.2. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W heeft bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

# 5. JURIDISCHE ASPECTEN

## *5.1 Inleiding*

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

## *5.2 De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

*Inleidende regels*

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

*Bestemmingsregels*

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

| Enkelbestemmingen | | Dubbelbestemmingen | |
|---|---|---|---|
| Artikel 3 | Gemengd | Artikel 5 | Waarde - Archeologie - 2 |
| Artikel 4 | Verkeer - Verblijfsgebied | | |

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

Artikel 3 - Gemengd

De gronden binnen het uit te geven gebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Immers betreft het een gebouw met meer dan één functie, namelijk een school met daarboven woningen. Het maximaal aantal woningen mag niet minder dan 50 en niet meer dan 52 bedragen. De school mag een maximum bruto vloeroppervlak van 4.000 $m^2$ beslaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en

tot de aangegeven bouwhoogte. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan en zijn de gronden hoofdzakelijk bedoeld als bij het gebouw behorende buitenruimte.

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

Artikel 4 - Verkeer - Verblijfsgebied
De gronden buiten het deel dat is bestemd als 'Gemengd', zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreffen hier gemeentelijke gronden die bij het bestemmingsplan betrokken zijn om te voorkomen dat nog een deel van de oude bestemming 'Maatschappelijk - 2' zou resteren. De gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en -lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 - Waarde – Archeologie - 2
Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld.

*Algemene regels*
Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 1 meter verhoogd worden.

Artikel 7 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Vanaf 1 januari 2022 is de nieuwe 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' van kracht geworden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

*Overgangs- en slotregels*
In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

# 6. UITVOERBAARHEID

## *6.1 Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, omdat deze kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgifte. Daartoe wordt een ontwikkelovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarin worden de nodige financiële afspraken over de gronduitgifte opgenomen en wordt de financiële haalbaarheid onderbouwd.

De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

## *6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

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

Alleen van de VRR en het waterschap is een formele reactie ontvangen. VRR geeft aan dat geen sprake is van relevante externe veiligheidsaspecten en daarmee met het plan ingestemd kan worden. Wel wordt geadviseerd om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Dit betreft echter een aspect in het kader van de planuitwerking. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf en heeft verder geen opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

# II. REGELS

# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

**HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS ..... 49**
Artikel 1 – Begrippen ..... 49
Artikel 2 – Wijze van meten ..... 52

**HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS ..... 53**
Artikel 3 – Gemengd ..... 53
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied ..... 55
Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 2 ..... 56

**HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS ..... 59**
Artikel 6 – Antidubbeltelregel ..... 59
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels ..... 59
Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren ..... 59

**HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS ..... 61**
Artikel 9 – Overgangsrecht ..... 61
Artikel 10 – Slotregel ..... 61

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

**Artikel 1 – Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**Plan**

het bestemmingsplan “Slinge 303” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2183Slinge303-on01 van de gemeente Rotterdam.

**Bestemmingsplan**

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

**Verbeelding**

de digitale plankaart.

**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.

**Archeologisch deskundige**

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

**Bebouwing**

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

**Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bouwen**

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

**Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag**

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

**Bouwwerk**

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

**Bruto vloeroppervlak**

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

**Buitenruimte**

een al dan niet besloten ruimte voor het in de buitenlucht verrichten van voor de functie kenmerkende activiteiten.

**Dienstverlening**

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

**Gebouw**

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

**Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)**

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

**(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut**

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

**Maaiveld**

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

**Maatschappelijke voorzieningen**

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

**Milieudeskundige**

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

**NAP**

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

**Onderbouw**

de onderste bouwlagen van een gebouw die gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kunnen worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

**Peil**

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

**Straatmeubilair**

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

**Uitstekende delen aan gebouwen**

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

**Wet geluidhinder**

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

## Artikel 2 – Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de 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.

b. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

**Artikel 3 – Gemengd**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
b. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

c. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;
d. berg- en stallingsruimten;
e. paden en ontsluitingswegen;
f. groenvoorzieningen en water;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**3.2 Bouwregels**

*3.2.1 Algemeen*

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

*3.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen mag niet minder dan 50 en niet meer dan 52 bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.
d. de hoogte van de onderbouw mag niet minder dan 8,4 meter bedragen;

*3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

**3.3 Specifieke gebruiksregels**

*3.3.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf*

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

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. de gevels van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;

d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

*3.3.2 Maatschappelijke voorzieningen*

Voor de maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder b gelden de volgende regels;

a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de onderbouw van het gebouw;
b. het bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen mag niet meer dan 4.000 $m^2$ bedragen. Daarnaast is maximaal 1.500 $m^2$ aan buitenruimte toegestaan.

*3.3.3 Voorwaarden hogere waarden*

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

## Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 4.2 Bouwregels

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

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

**Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 2**

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Algemeen*

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

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

### *5.2.2 Verplichting*

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

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

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

### *5.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

### *5.3.2 Vergunningsvereisten*

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

*5.3.3 Uitzondering*

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

*5.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

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

*5.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

**Artikel 6 – Antidubbeltelregel**

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

**Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels**

**7.1 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.

**7.2 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur**

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

**Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren**

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

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

**Artikel 9 – Overgangsrecht**

**9.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

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

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**9.2 Overgangsrecht gebruik**

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

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

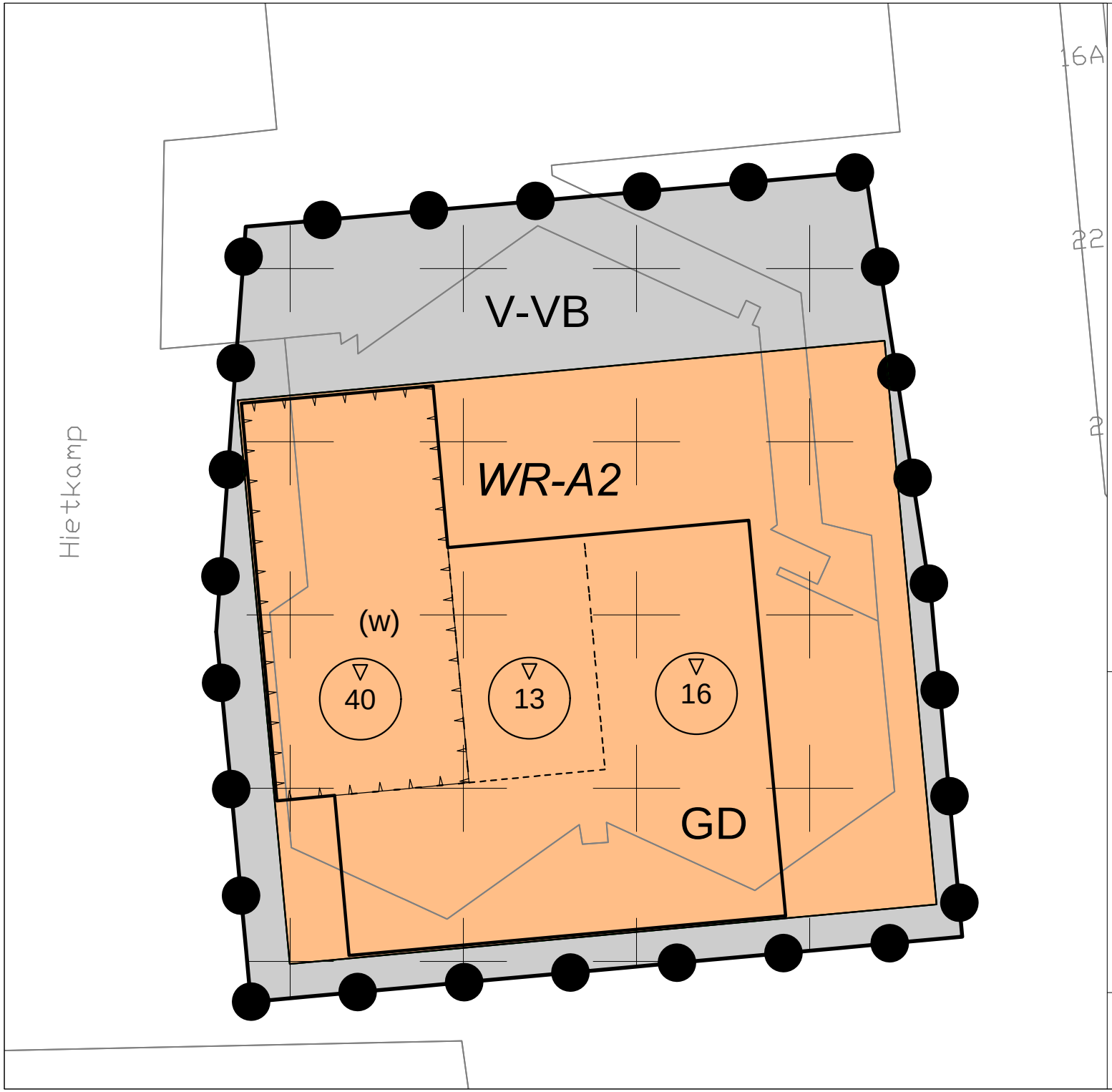
9.2.4 Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 10 – Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Slinge 303”, gemeente Rotterdam.

# III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

# IV VERBEELDING




## VERKLARING

### Plangebied

Slinge 303

### Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

### Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

### Functieaanduidingen

(w) — wonen

### Bouwvlakken

bouwvlak

### Maatvoeringen

13 — maximum bouwhoogte (m)

project:
**Slinge 303**
gemeente:
**Rotterdam**
fase:
**Ontwerpbestemmingsplan**
opdrachtgever:
**Stichting De Verre Bergen**

datum : 6 oktober 2022

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2183Slinge303-on01

ondergrond: NL.IMRO.0599.BP2183Slinge303-on01

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