

Grote Beer

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Gekozen planopzet	8
Hoofdstuk2 Beleid	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.4 Conclusie	19
Hoofdstuk3 Beschrijving van het plan	20
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Bezonning	24
4.4 Bodem	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Flora en fauna	28
4.7 Geluid	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Milieuzonering	31
4.10 Parkeren en verkeer	32
4.11 Water	33
4.12 Windhinder	34
4.13 Milieueffectrapportage	35
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Juridische planbeschrijving	37
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Bijlage 1	Bezonningsstudie
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	AERIUS berekening
Bijlage 5	Akoestischonderzoek
Bijlage 6	Notitie parkeeroplossing
Bijlage 7	Oplegnotitie windhinderstudie
Bijlage 8	Windhinderstudie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

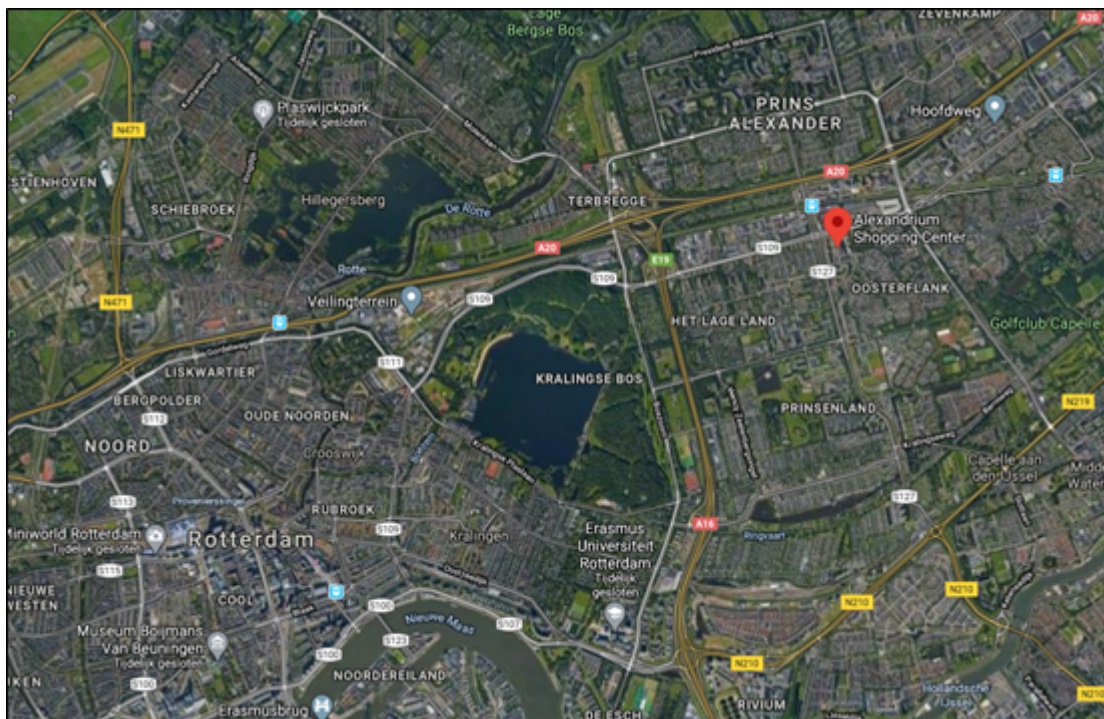
1.1 Aanleiding

Op de projectlocatie gelegen aan de Grote Beer, is een woontoren beoogd ten behoeve van maximaal 199 woningen. In de plint zijn enkele (commerciële) voorzieningen beoogd, in de vorm van detailhandel, kantoor en/of dienstverlening. Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam en de ontwikkeling draagt derhalve bij aan een invulling van de bestaande woonvraag in de gemeente. De locatie is zeer gunstig gelegen in het kader van bereikbaarheid en voorzieningen, te weten: naast het Alexandrium Shopping Center en op loopafstand van diverse openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder station Rotterdam Alexander. Het realiseren van voorzieningen in de plint van de woontoren, zorgt voor een goede aanvulling in het gebied.

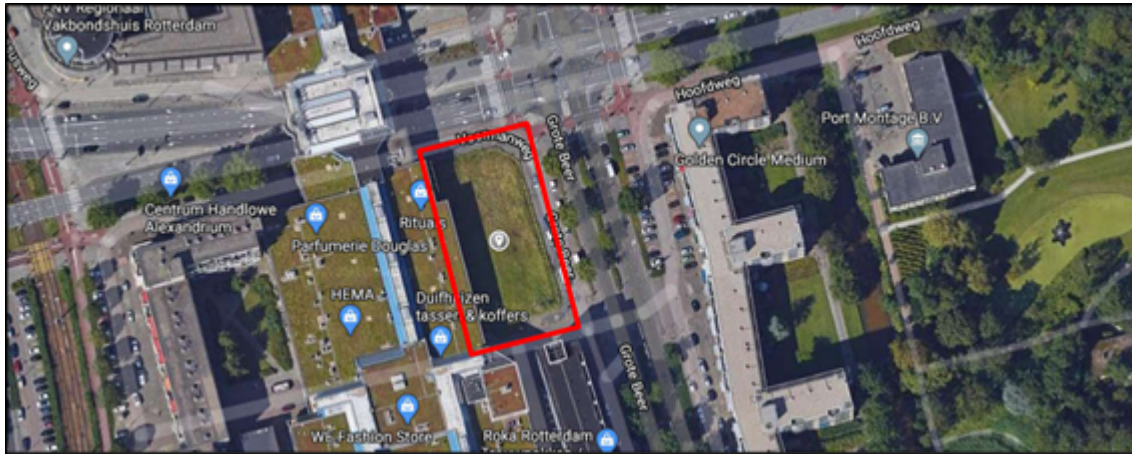
Het vigerende bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop" (2018) staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3 Vigerende bestemmingsplannen), waardoor een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

De projectlocatie is gelegen aan Grote Beer in Rotterdam, tegen het Alexandrium Shopping Center aan. De locatie is gelegen in de wijk Oosterflank, in het stadsdeel Prins Alexander. Onderstaande figuren tonen de ligging.



Figuur 1.1: Ligging Alexandrium Shopping Center in de stad (bron luchtfoto: Google Maps)



Figuur 1.2: Ligging in directe omgeving, projectlocatie bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: Google Maps)

Het plangebied wordt globaal omsloten door:

- Voermanweg (noordzijde);
- Grote Beer (oostzijde) en verderop het park 'Seramistuin';
- Tweelingenstraat (zuidzijde);
- Alexandrium Shopping Center (westzijde).

De projectlocatie is kadastraal bekend als: gemeentecode HLG03, sectie C, nummer 6755 (gedeelte van dit perceel).

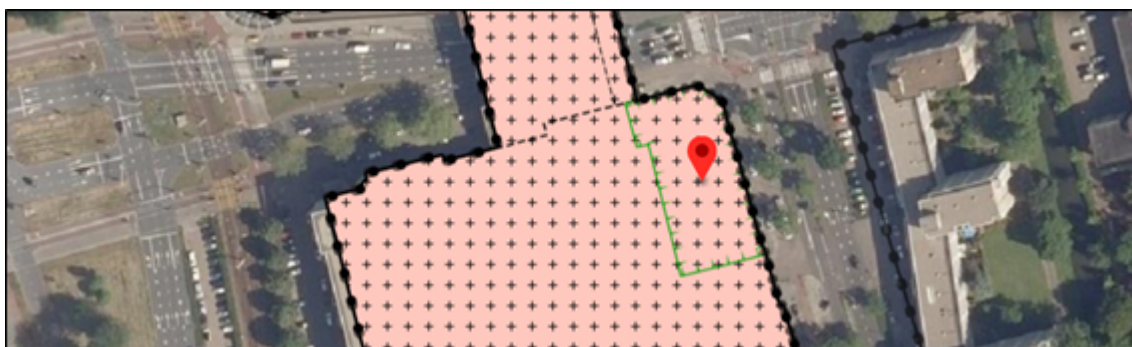
Momenteel is de projectlocatie niet bebouwd. Het betreft een grasveld (zie onderstaand figuur).



Figuur 1.3: Aanzicht projectlocatie vanaf noordzijde, hoek Voermanweg/Grote Beer (bron: Google Maps Streetview)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop” van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-27). De projectlocatie heeft de enkelbestemming “Centrum-1” en dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Bovendien is de gebiedsaanduiding “milieuzone – geluidsgevoelige functie” van toepassing.



Figuur 1.4: Uitsnede plankaart van het vigerende bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan

Op de projectlocatie zijn ten hoogste 199 woningen en maximaal 450 m² bvo aan (commerciële) voorzieningen beoogd. De functies zijn voorzien in een (woon)toren, met een hoogteaccent van maximaal 70 meter (circa 23 bouwlagen). Flexibiliteit is gewenst door op begane grond en eerste verdieping diverse functies toe te staan zoals detailhandel, kantoor, praktijkruimten en/of dienstverlening (met dien verstande dat deze gezamenlijk maximaal 450 m² bvo bedragen).

De bestemmingsplantoets op basis van deze diverse onderdelen wordt hieronder toegelicht.

Wonen

De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, detailhandel, horeca begane grond, 1e en 2e verdieping), kantoor, praktijkruimten, dienstverlening, en parkeervoorzieningen (t/m 4e verdieping). Echter wordt het gebruik van de gronden voor geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone – geluidsgevoelige functie" niet toegestaan (vanwege de nabije ligging bij een druk verkeerskruispunt). Woningen zijn geluidsgevoelige functies, derhalve zijn woningen op de projectlocatie niet toegestaan. De beoogde functie wonen is strijdig met het bestemmingsplan.

Detailhandel, kantoor, praktijkruimten en/of dienstverlening

De beoogde functies detailhandel (uitsluitend op de begane grond, eerste en tweede en derde verdieping), kantoor, praktijkruimten en dienstverlening worden op de projectlocatie wel toegestaan. Echter geldt ten aanzien van detailhandel, dat het totale b.v.o. moet worden gezien in samenhang met de overige gronden in de centrumbestemming van het vigerend bestemmingsplan. Voor detailhandel mag het totale b.v.o. maximaal 62.000 m² bedragen, waarbij de uitbreiding van detailhandel met 15.000 m² b.v.o. niet ingevuld mag worden met detailhandel uit de Branchegroep 'dagelijks' (zoals een supermarkt). Het is derhalve niet mogelijk om een nieuwe supermarkt op onderhavige projectlocatie te realiseren. De mogelijkheid tot realisatie van detailhandel op de projectlocatie, is afhankelijk van de omvang van reeds gerealiseerde detailhandel op het overige deel van de centrumbestemming.

Parkeren en bouwhoogte

Parkeren wordt in het vigerend bestemmingsplan op begane grondniveau en tot en met de 4e verdieping toegestaan. De gronden mogen geheel worden bebouwd, met dien verstande dat de gebouwen op 40% van de gronden niet meer dan twee bouwlagen boven parkeervoorzieningen mogen bevatten en op de overige 60% van de gronden niet meer dan tien bouwlagen boven parkeervoorzieningen mogen bevatten.

Met de beoogde woontoren van circa 23 bouwlagen, wordt het toegestane aantal bouwlagen (ten hoogste 4+10=14) overschreden en is op dit onderdeel derhalve strijdigheid met het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan te realiseren. Derhalve is gekozen voor het opstellen van voorliggend (postzegel) bestemmingsplan, om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Overige bestemmingsplannen

Naast het vigerend bestemmingsplan zijn, ter plaatse van de projectlocatie, ook de twee paraplubestemmingsplannen 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' (2017) en 'Parapluherzieningen biologische veiligheid' (2018) van kracht.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling van seniorenwoningen te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met voorliggende 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).

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het relevante beleidskader, daarna volgt in hoofdstuk 3 de inhoud van het bouwplan. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten en noodzakelijke onderzoeken aan bod, gevolgd door de juridische planopzet in hoofdstuk 5. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Barro**

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 januari 2017

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van het beleid uit de SVIR. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang.

Relatie tot het plangebied

De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn beperkt. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

2.1.2 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Vastgesteld op 13 maart 2012

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

- 1) Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- 6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- 8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Relatie tot het plangebied

Op het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Het Rijk laat het verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang dat gericht is op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Relatie tot het plangebied

De behoefte aan de beoogde realisatie van ten hoogste 199 woningen (in de vorm van appartementen) op de projectlocatie, kan gevonden worden in het woonbeleid zoals beschreven in § 2.2 Provinciaal en regionaal beleid en § 2.3 Gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat ontwikkeling van woningen tegemoet komt aan de woonvraag in gemeente Rotterdam. De behoefte aan de beoogde appartementen is hiermee aangetoond.

Binnen het plan worden enkele voorzieningen (in de vorm van detailhandel, kantoor en/of dienstverlening) op de begane grond en eerste verdieping toegestaan. Gezien de beperkte omvang van deze voorzieningen (niet meer dan 500 m² bvo), hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking voor deze functies niet te worden doorlopen. Algemene nut en noodzaak van de voorzieningen, is te vinden in de versterking van het aanbod dat reeds aanwezig is nabij de locatie. In verband met de ligging aan het winkelcentrum (Alexandrium Shopping Center), zijn commerciële voorzieningen dan wel dienstverlening in de plint en/of op de eerste verdieping passend op deze locatie.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

In werking getreden per 1 april 2019

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Voor bestemmingsplannen is afdeling 6.2 van de omgevingsverordening relevant. De inhoud van deze afdeling is gelijk aan die van de Verordening Ruimte, de voorloper van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

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. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Kwaliteitskaart

In de Structuurvisie heeft de provincie een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd.

Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de provinciale richtpunten die blijken uit de kwaliteitskaart, op basis van de relevante kaartlagen (laag van de ondergrond: 'Veencomplex - Veen'; laag van de stedelijke occupatie: 'Historische centra en kernen', 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking').

Met de beoogde ontwikkeling wordt gestreefd naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling draagt bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad. Daarbij is aandacht voor de beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing ten opzichte van de omgeving (ook in relatie tot windhinder en bezonning) en wijze van ontsluiting. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In werking getreden per 1 april 2019

De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van de provincie Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

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

Relatie tot het plangebied

Onderstaande artikelen zijn van toepassing op het plangebied (enkel de meest relevante passages en daarmee niet het volledige artikel wordt hier weergegeven).

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende

voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).*

In onderhavig geval geldt dat gesproken kan worden over inpassing. De beoogde woontoren is voorzien in een gebied waar reeds menging van functies wordt toegepast. Het plan sluit met de beoogde bebouwing en doelgroep daarmee aan bij de gebiedsidentiteit. Het toevoegen van de woontoren hier zorgt nauwelijks voor verandering van de bestaande structuren. De beoogde ontwikkeling is qua aard en omvang passend voor het gebied.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Lid 1: Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Voor de projectlocatie geldt dat deze is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking is per 29 juni 2018 gelijk aan de Ladder uit het Bro, voor zover het gaat om ontwikkelingen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voor een toelichting op de toetsing aan de Ladder wordt dan ook verwezen naar § 2.1.3.

Voor het motiveren van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte van belang.

Kwantitatieve woonbehoefte

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte worden door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.

Voor Rotterdam Oost is de TR bepalend voor het uitgangspunt van de behoefte. Onderstaande afbeelding betreft een weergave van de TR van de regio Rotterdam voor komende periode.

		2019	2020-2025	2025-2030
Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	4.050	14.610	11.920
	Rotterdam (regio) - Noord	560	2.550	2.470
	Rotterdam (regio) - Oost	240	990	290
	Rotterdam (regio) - Voorne Putten	660	2.480	1.510
	Rotterdam (regio) - West	680	2.540	1.970
	Rotterdam (regio) - Zuid	490	1.720	1.580
	Totaal Regio	6.680	24.890	19.740
Totaal Provincie		6.680	24.890	19.740

Figuur 2.1: Trendraming regio Rotterdam (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

Uit de TR blijkt voor de periode 2020-2030 een te verwachten woningvoorraadtoename van 1.280 woningen voor Rotterdam Oost. Het toevoegen van maximaal 199 woningen draagt derhalve bij aan de kwantitatieve woningbehoefte in de regio.

2.2.3 Programma Ruimte

Per 20 februari 2019

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

Ruimtelijke ontwikkelingen bij Stedenbaanstations

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

Relatie tot het plangebied

Zoals reeds gesteld is de projectlocatie gelegen binnen BSD, met als gevolg dat in de toelichting van een bestemmingsplan ingegaan dient te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond.

Daarnaast wordt uit het programma ruimte duidelijk dat gemeenten en regio's stimuleren om ruimtelijke ontwikkelingen binnen BSD zoveel mogelijk te realiseren binnen invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 400 meter van het station Alexander Rotterdam, hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het openbaar vervoer. Het plangebied is derhalve gelegen in een gebied waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd.

2.2.4 Regioakkoord: Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

Vastgesteld tijdens Regiotafel Wonen op 23 januari 2019

In het Regioakkoord "Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (2018-2030)" maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen:

- a. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030.
- b. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
- c. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- d. De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- e. De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

Relatie tot het plangebied

In de regio is behoefte aan het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad. Van belang is om rekening te houden met de gewenste spreiding in bevolkingsdoelgroepen. Dit is mede afhankelijk van de woningen die reeds gerealiseerd zijn na het vaststellen van het Regioakkoord. Hierover dient dan ook (regionale) afstemming plaats te vinden door het bevoegd gezag.

2.2.5 Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Zuid-Holland, 24 november 2016

In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. In de verkenning wordt gewerkt met twee soorten cijfers:

1. de kwalitatieve behoefteprognose, uitgedrukt in huishoudens; en
2. de gevolgen van die behoefte voor de voorraadontwikkeling van de gehele woningmarkt, uitgedrukt in woningen.

Kwalitatieve woonbehoefte

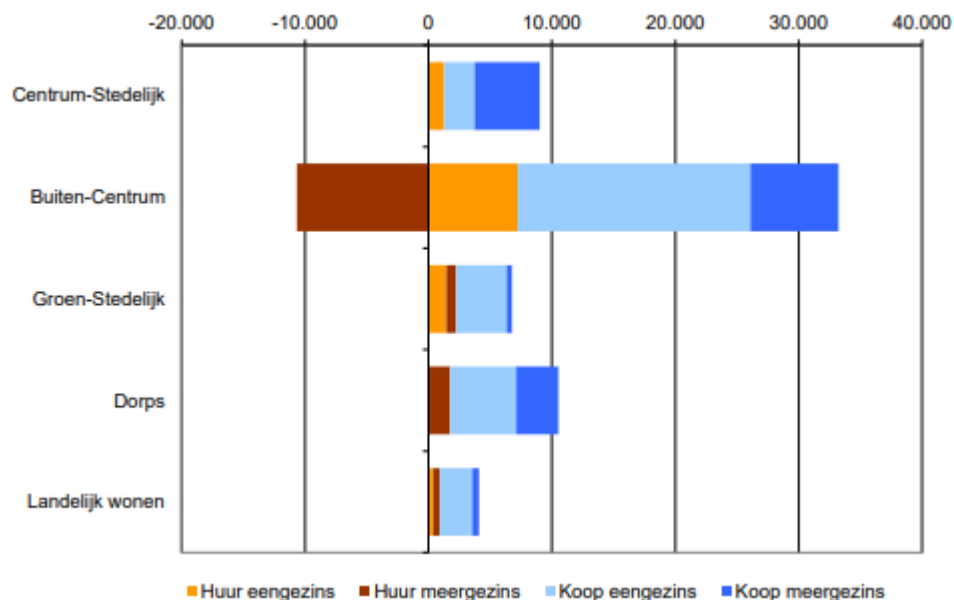
Woningmarkt verkenning Regio's: Stadsregio Rotterdam

In de Stadsregio Rotterdam neemt het totaal aantal huishoudens toe van 594 duizend in 2017 tot 642 duizend in 2030. Dit komt neer op een toename van 48 duizend ofwel 8%. Tussen 2017 en 2030 neemt vooral het aantal 65- en 75-plussers toe. In de leeftijdsklasse 45-64 jaar zal een afname van het aantal huishoudens te zien zijn. Naar samenstelling gezien vindt de sterkste toename plaats bij alleenstaanden. Ook de aantallen eenoudergezinnen, paren zonder kind en paren met kind(eren) zullen nog bescheiden groeien. Bekeken naar inkomen zal in het gehanteerde inkomensscenario Nul (0% reële inkomenstoename per jaar vanaf 2018) in elke inkomensklasse het aantal huishoudens toenemen.

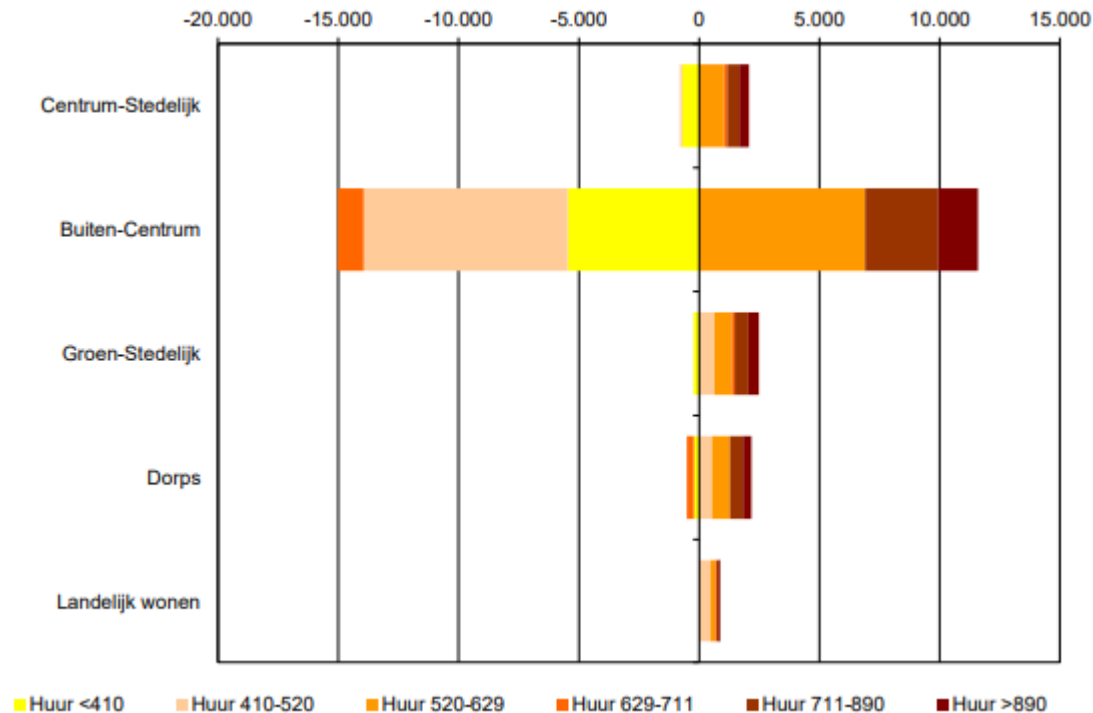
De woningbehoefte in de Stadsregio Rotterdam neemt tot 2030 het meest toe in de koopsector, met name in het eengezinssegment. In de huursector neemt de behoefte aan eengezinshuurwoningen toe en de behoefte aan meergezinswoningen juist af.

De behoefte aan eengezinskoopwoningen en eengezinshuurwoningen neemt het sterkst toe in buitencentrummilieus. De groeiende behoefte aan meergezinskoopwoningen is het duidelijkst terug te zien in centrum-stedelijke en buiten-centrummilieus. De afname van de behoefte aan meergezinshuurwoningen is zichtbaar in de buiten-centrummilieus.

Onderstaande figuren geven de te verwachten mutaties in woningbehoefte weer.



Figuur 2.2: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type, 2017-2030 (Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016, p.65)



Figuur 2.3: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklassen in de huursector, 2017-2030 (Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016, p.66)

Relatie tot het plangebied

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat de behoefte aan eengezinshuurwoningen in de huursector toeneemt. De behoefte aan eengezinswoningen neemt het sterkste toe in het buitencentrummilieu. Binnen dit milieu wordt in ieder geval behoefte aan woningen in prijsklasse €711-890 en > €890 verwacht.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 199 woningen in de regio Buiten-Centrum. Het gaat hierbij om huurappartementen, in de categorie middelduur (circa 87%) en duur (circa 13%). Aangezien het ontwerp een hoge mate van variatie biedt in woninggrootte en kamerindeling, is het mogelijk om met het beoogde woonprogramma een diverse groep middeninkomens te bedienen. Door de ligging alsmede door de keuze om woningen niet groter te maken dan circa 90 m², blijven de meeste woningen beschikbaar in het middensegment.

Hiermee sluit de beoogde realisatie van middeldure en dure huurappartementen goed aan bij de kwalitatieve woonbehoefte zoals beschreven in de woningmarktverkenning.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

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

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden.

Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

Relatie tot het plangebied

Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid in drie typen woonmilieus. De projectlocatie is op basis van de woonvisie gelegen in het zoekgebied groen-stedelijk woonmilieu. Typerend bij dit woonmilieu is dat het wonen de primaire functie is, er veel openbaar groen is en het woonmilieu is gericht op een brede doelgroep zoals "iedereen die op groen is gesteld". Hoewel het gestelde woningtype in het groen-stedelijk woonmilieu met name gericht op grondgebonden woningen met veel eensgezinswoningen, is er - conform de Stadsvisie - binnen dit woonmilieu tevens ruimte voor een klein aandeel appartementen met eigen buitenruimte. Hier is een goede aansluiting te vinden op de beoogde ontwikkeling. De appartementen worden voorzien van eigen buitenruimte, zoals balkon of loggia. Het plangebied is gelegen in nabijheid van de Seramistuin, derhalve is sprake van veel openbaar groen in de omgeving van het plangebied. De realisatie van een woontoren draagt bij aan het wonen als primaire functie. Doordat eveneens ruimte is voor enkele commerciële voorzieningen, zijn de ondersteunende voorzieningen op orde en wordt aansluiting gevonden op het naastgelegen winkelcentrum. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die zijn geformuleerd voor een groenstedelijk milieu en is dan ook in lijn met de stadsvisie van Rotterdam.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

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

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Relatie tot het plangebied

In de woonvisie komt naar voren dat er in Rotterdam behoefte is aan de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus. De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen. De ontwikkeling zorgt voor een toename in woningaanbod voor huishoudens met een modaal inkomen. Daarmee wordt bijgedragen aan de realisatie van meer aantrekkelijke woonmilieus voor diverse doelgroepen (zie ook Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan). Aangezien de beoogde woningen van goede woningkwaliteit zijn en

energiezuinig (o.a. gasloos) worden gerealiseerd, sluit het plan tevens aan bij de ambitie om te zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

2.3.3 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

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

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

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structurerende ingrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

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

Relatie tot het plangebied

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling in het plangebied mogelijk gemaakt. Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en per auto. Toepassing van deelfietsen maakt onderdeel uit van het plan. Ook wordt gedacht aan het toepassen van Mobility as a Service (MaaS) met verhuur van deelauto's. Zodoende wordt duurzaam reisgedrag gestimuleerd. Dit is in lijn met de uitgangspunten van het verkeersplan. De parkeersituatie en verkeersaantrekkende werking van het plan zijn onderzocht, dit wordt toegelicht in §4.10 Parkeren en verkeer.

2.3.4 Hoogbouwvisie 2019 Rotterdam

Vastgesteld op 16 oktober 2019

In de hoogbouwvisie is aangegeven waar, hoe en waarom hoogbouw in Rotterdam wenselijk is. De visie is een middel om tot kwalitatief goede hoogbouw te komen en schetst de ambities die de stad heeft op het gebied van het realiseren van hoogbouw die bijdraagt aan een aantrekkelijke stad.

De hoogbouwvisie kent drie schaalniveaus: de stad, de straat en het gebouw. Op elk van de niveaus zijn er onderwerpen die relevant zijn voor hoogbouw. In de visie zijn op het niveau van de stad hoogbouwzones aangegeven. De grens van de hoogbouwzone voor de binnenstad blijft en wordt

uitgebreid met Pompenburg en de omgeving Rijnhaven. Daarnaast worden nog drie gebieden toegevoegd waar ook hoogbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hier om Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop.

De minimale grens van de definitie hoogbouw is 70 meter. Indien sprake is van hoogbouw is toetsing aan de hoogbouwvisie aan de orde. Aspecten als windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel (bebouwing en openbare ruimte) zullen daarbij in de besluitvorming moeten worden afgewogen. Gebouwen die niet als hoogbouw worden aangemerkt, behoeven niet aan de Hoogbouwvisie getoetst te worden.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Alexanderknoop en is derhalve aangewezen als zone waarbinnen hoogbouw overwogen kan worden. De beoogde woontoren ter plaatse van het plangebied, zal echter niet hoger dan 70 meter worden. In de regels van dit bestemmingsplan is bovendien verankerd dat de bouwhoogte niet meer dan 70 meter mag bedragen. Het plan wordt vanwege deze hoogte niet als hoogbouw aangemerkt. Toetsing aan de Hoogbouwvisie is daardoor niet aan de orde.

Vanwege de omvang, de locatie in de Hoogbouwzone en de cruciale positie van dit bouwplan aan de hoofdonthutingsweg van Prins Alexander zijn voor deze locatie wel de belangrijkste kwalitatieve eisen uit het hoogbouwbeleid van kracht (ook bij een hoogte onder de 70 m). Hierbij vraagt de gemeente extra aandacht voor de plint, collectiviteit, flexibiliteit, sociale veiligheid, buitenruimten, inclusiviteit en het daklandschap. Hier wordt in het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan) op ingegaan.

2.4 Conclusie

Ten aanzien van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de beleidsvoornemens. Het ontwikkelen van woningen op de projectlocatie komt tegemoet aan de woonvraag in Rotterdam. De beoogde appartementen sluiten aan bij de gemeentelijke ambities om een woningvoorraad met toekomstwaarde te realiseren. De beoogde ruimte voor voorzieningen (zoals detailhandel, kantoor en/of dienstverlening) op begane grond en/of eerste verdieping zorgt voor een goede inpassing in de omgeving, het plangebied grenst immers aan een winkelcentrum.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied een woontoren te realiseren, ten behoeve van maximaal 199 appartementen en maximaal 450 m² aan voorzieningen in de plint. Voor de locatie is een 'Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal' (november 2020) opgesteld. Daarin zijn onder andere stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebouw bepaald. Deze zijn leidend voor het ontwerp.

Ligging

De woontoren wordt gebouwd tegen bestaande bebouwing aan. Aan de westkant van de kavel is 2 à 3 laagse winkelruimte aanwezig. De toren zal direct hiertegen aan gebouwd worden.



Figuur 3.1: Bestaande bebouwing aan de westkant (Schetsontwerp 30 juli 2020, SO-00/19081, HFB/Dura Vermeer)

Langs de overige zijden is de woontoren direct grenzend aan verkeerswegen (trottoir, fiets en auto-ontsluitingsroutes).

Opbouw

Het huidige beoogde gebouw heeft een hoogte van maximaal 25,5 meter voor de onderste bouwlagen en maximaal 70 meter voor het overige deel. Het gebouw is in samenhang met de omgeving ontworpen. De onderste bouwlagen van het gebouw vinden qua bouwhoogte en rooilijnen aansluiting op de omliggende gebouwen. Conform het Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader, dient poortwerking met het gebouw aan de overkant van de Hoofdweg voorkomen te worden. Mede daarom is gekozen voor een 'setback' aan de noordzijde. Verder is sprake van een getrapte massa-opbouw in het ontwerp, met diverse setbacks aan de zuidzijde en ook de oostzijde kent een setback.



Figuur 3.2: Voorlopig schetsontwerp (Schetsontwerp 5 januari 2021), aangezicht vanaf de oostzijde

De appartementen worden voorzien van privé buitenruimte zoals een balkon of loggia. Tevens worden PV-panelen op de daken geplaatst, zodoende kan worden voldaan aan de BENG-eisen. De daken kunnen functies krijgen als collectieve verblijfsplek en/of worden groen ingericht.

Plint en buitenruimte

Het gebouw zal bijdragen aan een verdere verlevendiging en activering van de Alexanderknoop, onder meer door middel van een open en attractieve plint. De onderbouw dient dan ook aan te sluiten bij omliggende bebouwing en te worden voorzien van een levendige en aantrekkelijke plint aan de straat.

In relatie tot de kwalitatieve eisen uit het hoogbouwbeleid, vraagt de gemeente extra aandacht voor de plint, collectiviteit, flexibiliteit, sociale veiligheid, buitenruimten, inclusiviteit en het daklandschap. Ondanks dat het bewonersparkeren kan worden ondergebracht in bestaande parkeervoorzieningen die bij het Alexandrium horen, moet er met de inrichting van de buitenruimte rond het gebouw rekening worden gehouden met een 'laad- en losplaats' voor het dagelijks leven (pakketjes, verhuizingen en uitladen). Het laden en lossen voor dagelijks leven zal in de buiten ruimte gaan plaatsvinden. In overleg met de gemeente zal de herinrichting van de buitenruimte nader uitgewerkt worden, waarbij rekening gehouden wordt met de genoemde aandachtspunten.

Indeling en programma

Vooralsnog wordt uitgegaan van 196 woningen. De appartementen hebben een oppervlakte variërend van circa 51-88 m² GBO, waarbij het grootste deel van de appartementen is voorzien voor middeldure huur. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 199 woningen mogelijk.

Op de begane grond is ruimte voor een fietsenstalling, algemene ruimtes en enkele commerciële voorzieningen. Omdat flexibiliteit gewenst is, wordt middels dit bestemmingsplan maximaal 450 m² bvo aan niet-woonfuncties mogelijk gemaakt (detailhandel, dienstverlening, kantoor en praktijkruimten). Op de begane grond en een deel van de eerste verdieping is tevens bergruimte voorzien.

Doelgroep

Voor de huurappartementen wordt een doelgroep voorzien, welke uit sociaal en economisch midden en hogere klasse komen uit de directe omgeving van de ontwikkeling, maar ook de voorheen stadsgerichte bewoner die nu niet meer kan slagen voor een huurappartement in het centrum van Rotterdam.

Laatstgenoemde zal eerder geneigd zijn om in de wijken buiten het centrum te kijken, maar waarbij het centrumgebied wel op korte afstand, door o.a. het openbaar vervoer, te bereiken is. Dit maakt de Grote Beer een aantrekkelijke woonlocatie.

De volgende categorieën huurders worden als belangrijkste kandidaten voor De Grote Beer gezien:

- “Active medior”:
Actieve 60 plussers die midden in het (regionale) leven staan. De helft heeft nog een eengezinswoning (in het geval van Grote Beer, bijv. Ommoord, Prinsenland), de andere helft is al eerder verhuisd naar een appartement.
De eengezinswoningen worden te groot nu de kinderen uit huis zijn. Indien het een Koopwoning betreft hebben de active mediors een relatief hoge koopkracht, wat meespeelt in de keuze voor het type huurappartement.
Deze doelgroep zoekt appartementen van circa 80 m² en voorzien van parkeergelegenheid.
- “Suburban Single”:
De werkende middenklasse die niet perse in het stadscentrum hoeft te wonen. Hij/zij is alleenstaand, prijsbewust, maar doet niet graag concessie aan kwaliteit.
Hij/zij zoekt een appartement van tenminste 50 m², maar heeft aan één slaapkamer meestal voldoende. Een extra slaapkamer / werkkamer is in deze tijden welkom.
- “Urban Mixer”:
De urban mixers genieten van de stad maar hoeven er niet 24 uur per dag in te zitten. Genieten van het leven met familie en vrienden, maar op een prijsbewuste manier.
De urban mixer maakt veel gebruik van het OV, en ontleent geen status aan het huis. De ligging nabij alle faciliteiten rondom het Alexandrium, de uitstekende verbinding met OV en de prijs-kwaliteit verhouding t.o.v. wonen in het centrum geven de doorslag om te kiezen voor De Grote Beer.

Parkeren

Fietsparkeren is in het gebouw voorzien. Parkeergelegenheid voor auto's wordt gevonden in de nabije omgeving. Parkeergarage Noord bevindt zich op circa 200-300 meter loopafstand vanaf het plangebied. Met de eigenaar van de parkeergarage zal een langdurige overeenkomst (ten minste 10 jaar) gesloten worden, om parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

4.2.1 Relatie tot het plangebied

Archeologie

Het plangebied is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Aangezien de beoogde werkzaamheden vermoedelijk dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan, geldt een vergunningplicht waarbij een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) is een plantoets uitgevoerd. Voor het plangebied is door het BOOR een programma van eisen opgesteld, aangezien zij aanleiding ziet tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt dat de gemeente Rotterdam beschikt over een Erfgoedagenda

(2016) en een monumentenkaart. In de erfgoedagenda worden de uit te voeren projecten rond de monumenten in Rotterdam tot en met 2020 benoemd. Op de projectlocatie is geen bebouwing aanwezig en binnen het plangebied zijn dan ook geen monumenten aanwezig. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Conclusie

Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde, maar wel archeologische waarde.

De archeologische waarden dienen naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate te worden beschouwd. Alvorens de bouw mogelijk te maken, dient dan ook archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, waaruit blijkt in hoeverre er (als gevolg van de beoogde ontwikkeling) sprake is van versterking van archeologische waarden. Vooralsnog wordt de vigerende dubbelbestemming in het kader van archeologie ongewijzigd overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De archeologische waarden zijn daarmee gewaarborgd.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

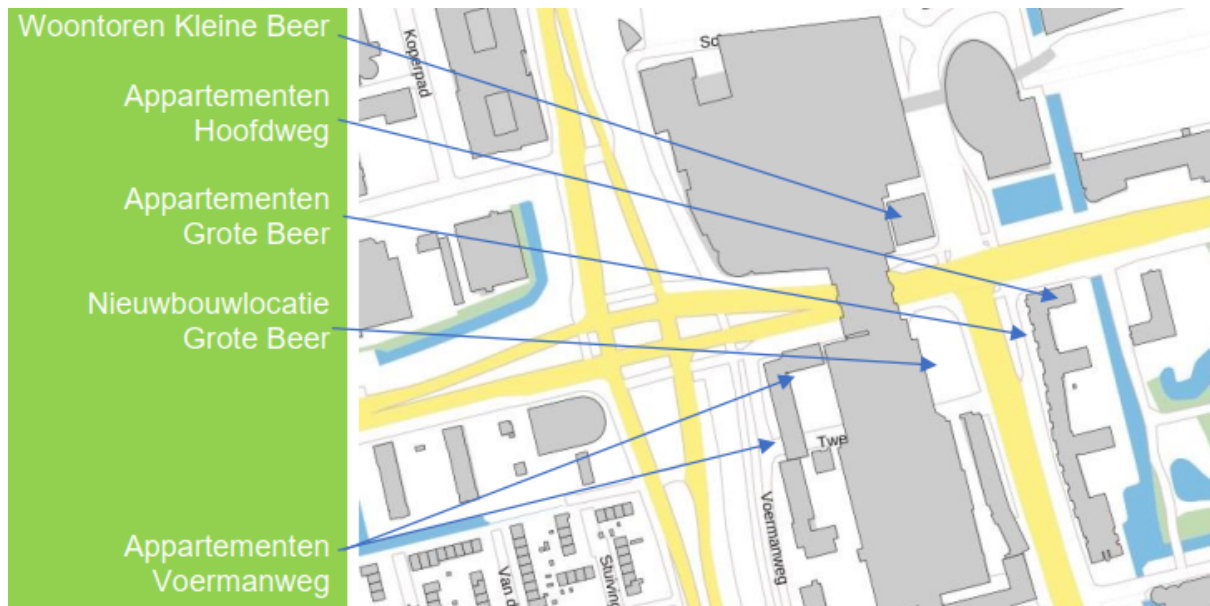
4.3 Bezonnning

Voor de beoordeling van bezonnning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningsituatie, wordt in dit bestemmingsplanprocedure gebruik gemaakt van de 'lichte TNO-norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonnning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

4.3.1 Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarin de zon-schaduweffecten van de beoogde nieuwbouw in kaart zijn gebracht en toetsing aan de lichte TNO-norm heeft plaatsgevonden. Deze is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. De bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van de maximale planologische variant in massaopbouw. Hoewel het huidige beoogde ontwerp een beperktere massaopbouw heeft (waardoor een aantal omliggende woningen vermoedelijk minder schaduw zullen ondervinden), is voor een volledig beeld in de bezonningsstudie uitgegaan van de 'worst case' situatie.

De locatie Grote Beer, waar de woontoren beoogd is, is hierbij beschouwd als het lastgevende erf. De woongebouwen aan de Voermanweg, Hoofdweg, Kleine Beer en Grote Beer zijn beschouwd als de belaste erven (zie ook onderstaande figuur). Voor deze woongebouwen is onderzocht in hoeverre wordt voldaan aan de TNO-norm 'licht' in de bestaande situatie, waarbij uitgegaan wordt van de reeds toegestane bebouwing conform het vigerend bestemmingsplan, en in de toekomstige volgens de voorgenomen nieuwbouwplannen.



Figuur 4.1: Onderzoekslocaties bezonningsstudie, kaart is noordgericht (Bezonningsstudie Grote Beer en omgeving Rotterdam iTX.2020.349, p.7)

Op grond van de zon- en schaduwberekening is de conclusie te trekken dat de voorgenomen nieuwbouw van een woontoren op de braakliggende locatie Grote Beer voor de omliggende woonbebouwing niet leidt tot een conflict met de TNO-Norm 'licht'. De woongebouwen blijven voldoen aan deze norm.

Uit de vierseizoenen zon en schaduwstudie komt naar voren dat het woongebouw Voermanweg geen directe schaduwhinder ondervindt van de voorgenomen nieuwbouw. De 21 lagen hoge woontoren aan de Kleine Beer ondervindt rond het middaguur schaduw hinder. Het woongebouw met 5 bouwlagen aan de Grote Beer ondervindt op de westgevel in de namiddag schaduw hinder, dit blijft beperkt tot het noordelijk deel van het gebouw. Het woongebouw met 8 bouwlagen aan de Hoofdweg ondervindt op de zuidgevel in de late namiddag in zeer beperkte mate hinder. Er is derhalve sprake van een afname in bezonning op een aantal appartementen in deze woongebouwen. De vastgestelde afname valt voor een binnenstedelijke situatie zoals in Rotterdam echter binnen het verwachtingspatroon.

Gezien de binnenstedelijke situatie en het feit dat aan de TNO-norm wordt voldaan, wordt de afname in bezonning acceptabel geacht.

4.3.2 Conclusie

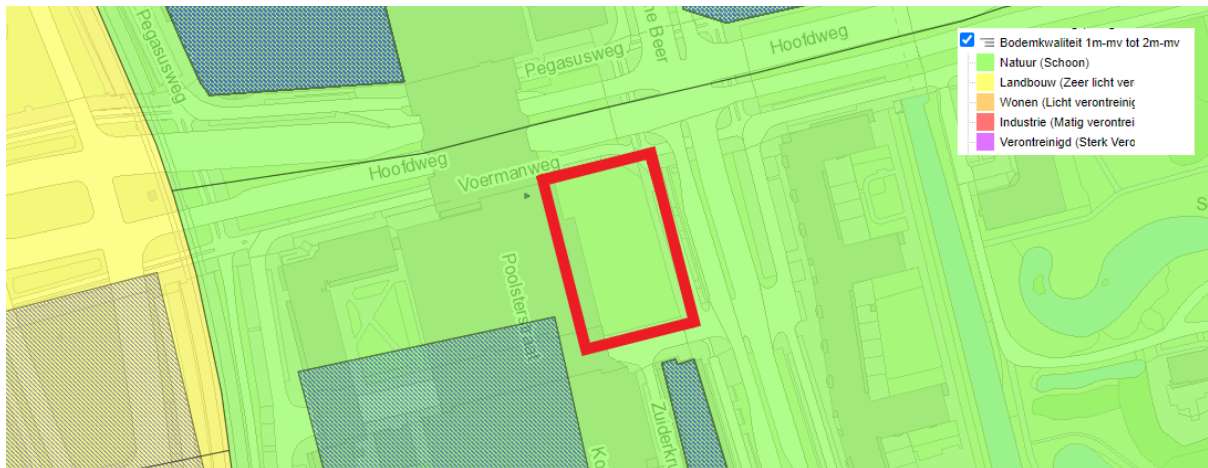
Het aspect bezonning voldoet in de onderzochte situatie aan de van toepassing zijnde kaders.

4.4 Bodem

Indien nieuwbouw wordt gerealiseerd, dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Er is dan een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden een bodemonderzoek is uitgevoerd waarin de bodemkwaliteit voldoende is vastgelegd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.4.1 Relatie tot het plangebied

Gemeente Rotterdam beschikt over een indicatieve bodemkwaliteitskaart. De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie, de bodem is aangemerkt als 'Natuur (Schoon)' voor zowel bodemtoepassing als bodemkwaliteit 1 m-mv tot 2 m-mv (zie onderstaand figuur).



Figuur 4.1: Bodemkwaliteitskaart projectlocatie 1 m-mv tot 2 m-mv (bron: Bodemkwaliteitskaart Rotterdam 2013, DCMR), projectlocatie bij benadering rood omlijnd

Op de indicatieve bodemkwaliteitskaart worden de gronden ter plaatse van het plangebied qua bodemfunctie gecategoriseerd als 'Wonen (licht verontreinigd)'.

Om vast te stellen of de bodem daadwerkelijk geschikt is voor de gewenste (woon)functie, is bovendien een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 2 bij voorliggende toelichting. In onderhavig geval zijn geen tuinen beoogd ten behoeve van de nieuwbouw, waardoor toekomstige bewoners en andere gebruikers van het pand niet in aanraking zullen komen met de grond. Uitgangspunt in het verkennend bodemonderzoek was dan ook dat het perceel volledig bebouwd zal worden met commerciële ruimten / voorzieningen op de begane grond en appartementen daarboven (geen kelder).

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese "onverdacht voor matige of sterke bodemverontreinigingen" op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden bevestigd. Uit het onderzoek is gebleken dat alleen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De hypothese "onverdacht op het voorkomen van asbest" wordt eveneens bevestigd. Uit het indicatief asbestonderzoek is gebleken dat de zandlaag met sporen puin van 0,50 tot 0,80 m-mv niet verdacht is op het voorkomen van asbest. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop op basis van de genoemde uitgangspunten. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bodemlagen ten hoogste licht verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. PFAS zijn aangetoond in gehalten beneden de hergebruiksnorm voor klasse natuur. Gezien de onderzoeksresultaten is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is hiermee afdoende in beeld gebracht. De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.4.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Kwetsbaar zijn onder meer woningen.

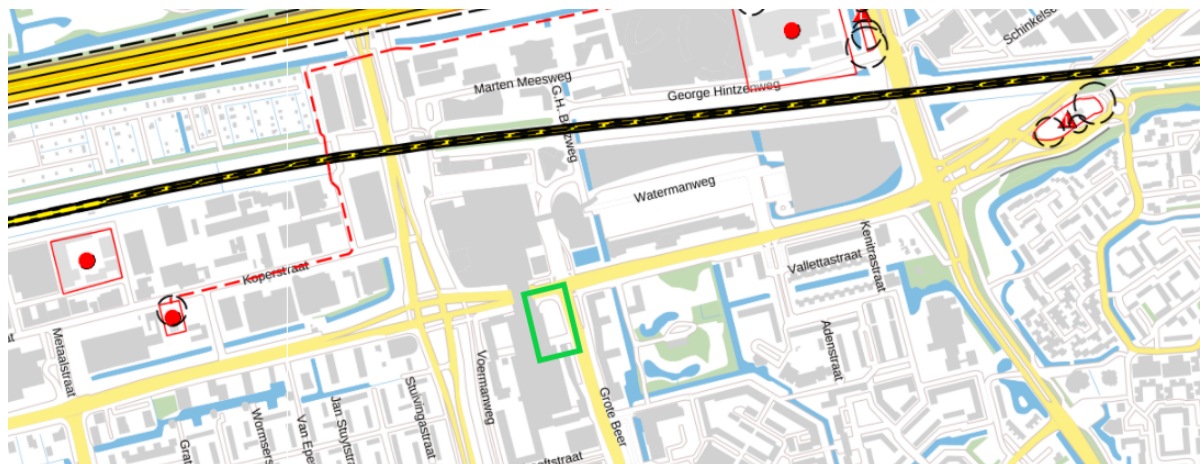
Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter 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.

4.5.1 Relatie tot het plangebied

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart geraadpleegd (zie onderstaande figuur).



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart, ligging projectlocatie met rode lijn omcirkeld (bron: nederland.risicokaart.nl), projectlocatie bij benadering groen omlijnd

Plaatsgebonden risico

Er zijn enkele risicobronnen in de omgeving van het projectgebied aanwezig, maar het plaatsgebonden risico van deze bronnen reikt niet tot aan het projectgebied. Hiermee vormen dergelijke contouren geen belemmering voor de realisatie van kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen het plangebied.

Groepsrisico

In het kader van groepsrisico zijn de nabijgelegen transportroutes relevant. Bij buisleidingen dient met betrekking tot het groepsrisico gekeken te worden of het plangebied binnen de 1%-letaliteitscontour van de buisleidingen ligt. Indien het plan hierbinnen ligt, moet het groepsrisico worden berekend. Tevens dient gekeken te worden of het plangebied gelegen is binnen het gebied 200 meter van een transportroute, artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), zoals spoor- water- en autowegen.

- Ten noord(west)en van het plangebied zijn aardgasleidingen van Gasunie gelegen (W-521-04 op ruim 300 meter afstand; A-803-01 op circa 600 meter afstand). De 1% letaliteitscontour voor deze buisleidingen ligt op 150 en 170 meter, hiermee is het plan buiten deze 1% letaliteitscontour gelegen. Er hoeft daardoor geen groepsrisicoverantwoording plaats te vinden.
- Ten noorden van het plangebied is een transportroute over de weg gelegen (snelweg A20 op ruim 500 meter afstand). Gezien de afstand van meer dan 200 meter, is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet aan de orde. Het plangebied is bovendien niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze risicobron, waardoor de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet zal zorgen voor een toename van het groepsrisico.
- Ten noorden van het plangebied is eveneens een spoorlijn gelegen (traject Rotterdam CS - Gouda op circa 270 meter afstand) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat de afstand groter dan 200 meter is, hoeft eveneens geen uitgebreide groepsrisicoverantwoording (zoals QRA-berekeningen) plaats te vinden. Echter, het plangebied is wel binnen het invloedsgebied van het spoor gelegen, waardoor een beperkte groepsrisicoverantwoording benodigd is. Volgens artikel 7 Bevt moet in dat kader aandacht besteed worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater en

voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Verantwoording groepsrisico

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario 'toxisch gas'. De mogelijke maatregelen teneinde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten.

Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties.

Naar verwachting zullen in zeer beperkte mate personen aanwezig zijn die niet zelfredzaam zijn. Eventuele aanwezige, niet of verminderd zelfredzame personen, kunnen onder leiding van andere zelfredzame volwassenen(n) in veiligheid worden gebracht. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn, zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. In het ontwerp van de woontoren zal rekening gehouden worden met vluchtwegen voor aanwezige personen.

De toekomstige bevolking dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld moeten worden. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijde van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

4.5.2 Conclusie

Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid voornamelijk geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

De Nederlandse natuurbescherming kent twee subaspecten waaraan nieuwe ontwikkelingen in het kader van ecologie (flora en fauna) getoetst dienen te worden, te weten gebieds- en soortbescherming.

4.6.1 Soortbescherming

Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, om aan te tonen in hoeverre de bestaande bebouwing en de nieuw te bebouwen ondergrond een geschikte verblijfplaats vormt voor dier- en/of plantensoorten. De quickscan is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat geen beschermde soorten binnen het plangebied worden verwacht, met uitzondering van vleermuizen. De gevel waartegen de woontoren wordt aangebouwd bevat open stootvoegen. Het is in eerste instantie niet uitgesloten dat vleermuizen de open stootvoegen kunnen gebruiken om in de spouw te komen. Om verblijfplaatsen van vleermuizen te kunnen vaststellen

of te kunnen uitsluiten, wordt een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

Indien vleermuizen worden aangetroffen, zal een ontheffing Wnb worden aangevraagd. Indien verstoring van beschermde (verblijfplaatsen van) vleermuizen in het plangebied kan worden uitgesloten, kan een dergelijke ontheffingsaanvraag achterwege blijven.

4.6.2 Gebiedsbescherming

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat, met de voorgenomen werkzaamheden, binnen de projectlocatie geen effecten op de NNN of Natura 2000-gebieden worden verwacht.

De projectlocatie is niet gelegen in het NNN, een weidevogelleefgebied of in een Natura 2000-gebied. Directe negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk (ruim 8,5 kilometer), de overige Natura-2000 gebieden zijn op meer dan 12 km afstand gelegen. In relatie tot de afstand en de aard en omvang van de werkzaamheden, kunnen indirecte negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) eveneens worden uitgesloten. Boezems Kinderdijk is een niet-stikstofgevoelige habitat. Gezien de afstand van de voorgenomen ontwikkeling tot de overige beschermde natuurgebieden, worden negatieve effecten als gevolg van een toename in stikstofdepositie niet zozeer verwacht. Om dit te kunnen uitwijzen, is voor volledigheid een AERIUS-berekening uitgevoerd.

De AERIUS-berekening is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. De AERIUS-berekening wijst uit dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai 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.

Rotterdams beleid

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

4.7.1 Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige functies, namelijk woningen, mogelijk. In onderhalvig geval is de wettelijke geluidbron wegverkeer en mogelijk railverkeer relevant. De aspecten industrielawaai, scheepvaartlawaaai en luchtvaartlawaaai zijn voor dit bestemmingsplan niet van belang, omdat de beoogde ontwikkellocatie niet binnen de geluidzone ligt van een een industrieterrein, scheepvaarweg of luchtvaartterrein.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek bij deze toelichting.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de overschrijding van voorkeursgrenswaarden (A20 maximaal 53 dB na aftrek, Hoofdweg maximaal 63 dB na aftrek, Grote Beer maximaal 58 dB na aftrek, Kleine Beer maximaal 51 dB na aftrek en spoortraject 601 Rotterdam-Utrecht maximaal 56 dB) het noodzakelijk is om voor de appartementen een hogere waarde vast te stellen. Hogere waarden zijn te verantwoorden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het bevoegd gezag. Door het vaststellen van hogere waarden is – via de werking van het Bouwbesluit – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd.

4.7.2 Conclusie

In dit geval is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaaai afkomstig van verschillende wegen (Hoofdweg, Grote Beer, Kleine Beer) en railverkeerslawaaai (spoortraject Rotterdam-Utrecht). Bij de verdere uitwerking van het plan zal ervoor worden zorggedragen dat aan het geluidbeleid van het bevoegd gezag wordt voldaan, dan wel gemotiveerd hiervan wordt afgeweken. Het aspect geluid vormt hiermee een randvoorwaarde, een hogere waardenbesluit dient te worden genomen.

4.8 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide, zoals kinderen, ouderen en zieken. Om deze reden stelt het Besluit onderzoekszones in. Onder gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit zijn categorieën zoals kinderopvang, basisonderwijs en verzorgingstehuizen aangewezen.

4.8.1 Relatie tot het plangebied

AMvB NIBM

In onderhavig geval worden niet meer dan 1.500 woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Binnen de beoogde ontwikkeling worden woningen en enkele commerciële voorzieningen gerealiseerd, er worden geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig (met uitzondering

van stikstofdepositie, zie § 4.6 Flora en fauna). Wel is hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht voor nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het wenselijk om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, wanneer woonbestemmingen worden gerealiseerd. Op de NSL monitoringsviewer kunnen de jaargemiddelde grootschalige achtergrondconcentraties worden ingezien, om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse. Op de NSL monitoringsviewer (geraadpleegd op 7 september 2020) zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide NO₂, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} geraadpleegd, ter plaatse van het dichtsbijzijnde rekenpunt (rekenpunt ID 15957166). In onderstaande tabel zijn de achtergrondconcentraties alsmede de bijbehorende grenswaarden voor toetsing weergegeven.

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	28.1	20.1	12.0
2030	17.0	17.0	9.4
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel is af te lezen dat de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijnstof ruim onder de grenswaarden blijven. Ook wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, is een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten. De ontwikkeling zal vanwege de omvang namelijk in niet betekenende mate bijdragen aan de heersende achtergrondconcentraties.

4.8.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

4.9.1 Relatie tot het plangebied

Woningen zijn gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Het plangebied grenst direct aan gronden met de enkelbestemming 'Centrum-1', waarbinnen zowel bedrijvigheid als woningen worden toegestaan. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de betreffende bedrijvigheid geen belemmering oplevert voor aangrenzende woningen en dat zodoende in het plangebied eveneens sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering. De bedrijfsvoering van de bedrijvigheid in de omgeving wordt, met realisatie van woningen in het plangebied, bovendien niet verder beperkt dan reeds het geval is.

Het plangebied is verder op voldoende afstand van andere bedrijvigheid gelegen, zodat aan de geldende richtafstanden wordt voldaan.

Er is op gebouwniveau sprake van functiemenging. Op de begane grond en eerste verdieping van de woontoren, is namelijk bedrijvigheid beoogd (commerciële voorzieningen in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor en praktijkruimten). In de planregels van dit bestemmingsplan is opgenomen

dat uitsluitend bedrijven in categorie A en B conform de Staat van functiemenging zijn toegestaan. Categorie A bedrijven zijn zodanig weinig milieubelastend, dat de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend zijn. Categorie B betreft bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden gevoelige functies (zoals woningen) kunnen worden uitgeoefend, al dan niet bouwkundig afgescheiden van gevoelige functies. Onder bouwkundig afgescheiden wordt in dit geval verstaan dat er bouwkundige voorzieningen getroffen zijn, waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij los van elkaar staande panden. Indien nodig zal hier derhalve in worden voorzien, afhankelijk van de definitieve invulling van bedrijvigheid in de commerciële plint.

4.9.2 Conclusie

In en rondom het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten aanwezig die woningen belemmeren en vice versa. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Parkeren en verkeer

In het kader van de planontwikkeling dient te worden bepaald wat de parkeerbehoefte is, welke verkeersgeneratie ontstaat als gevolg van de ontwikkeling en hoe de ontsluiting geregeld wordt. Dit om ongewenste dan wel onveilige parkeer- en/of verkeerssituaties tegen te gaan.

4.10.1 Relatie tot het plangebied

Parkeren

Voor de projectlocatie is een parkeeronderbouwing opgesteld op basis van het beoogde programma van een concreet bouwplan. Deze is opgenomen als Bijlage 6 Notitie parkeeroplossing bij deze toelichting. In deze notitie wordt een vertaling gemaakt van het momenteel beoogde programma naar een passende, vraaggerichte parkeeroplossing voor auto's en fietsen. In de berekening wordt vooralsnog uitgegaan van 196 woningen en 395 m² bvo ten behoeve van commerciële functies.

In de notitie wordt een maximale gelijktijdige autoparkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen berekend (incl. 4 plaatsen voor deelauto's). Dit aantal parkeerplaatsen zal door de eigenaar/belegger van het project Grote Beer voor een periode van ten minste 10 jaar worden gehuurd van de eigenaar/exploitant van de parkeergarage Alexandrium-Noord. Een beschikbaarheidsverklaring van de eigenaar/exploitant zal nog worden overlegd.

Om de benodigde fietsparkeerplaatsen te faciliteren wordt voorzien in 640 fietsparkeerplaatsen, waarvan:

- 196 plaatsen in de tweede woningberging van elke woning (naast de berging in de woningen);
- 395 plaatsen in de collectieve fietsparkeervoorziening van de eigen ontwikkeling;
- 35 plaatsen voor deelfietsen (e-bikes, e-bakfietsen);
- 19 plaatsen op straat ten behoeve van personeel en bezoekers van de commerciële functies.

De 35 deelfietsen vertegenwoordigen samen een 'waarde' (besparing) van 140 fietsplaatsen (elke deelfiets vervangt 5 fietsen in eigendom). Samen met de overige fietsparkeervoorzieningen wordt daarmee ruim voldaan aan de normatief benodigde hoeveelheid fietsparkeerplaatsen.

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, op basis van een concreet bouwplan, is hiermee aangetoond. De daadwerkelijke toetsing aan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, vindt echter plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Immers kan het definitieve bouwplan afwijken van het momenteel beoogde programma, omdat dit bestemmingsplan voorziet in enige flexibiliteit. In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook opgenomen dat, bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (voorwaardelijke verplichting).

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Grote Beer. De vindt aansluiting op de Hoofdweg, via waar men de weg kan vervolgen richting de snelwegen A20 / A16. Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van openbaar vervoersvoorzieningen, zoals het (intercity) treinstation Rotterdam Alexander, metrostation Oosterflank en diverse busverbindingen.

Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW kencijfers (CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren"). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een plan is daarbij relevant welke stedelijkheidsgraad en stedelijke zone het betreft. Voor het plangebied is uitgegaan van de typering 'zeer sterk stedelijk' en 'centrum'.

Voor middeldure huur appartementen geldt, op basis van de genoemde uitgangspunten, een verkeersgeneratie van minimaal 0,8 en maximaal 1,6 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal (etm). Voor 199 woningen komt dit neer op gemiddeld circa 239 mvt/etm. Voor de commerciële plint zijn diverse functies mogelijk tot een maximum van 450 m² bvo. Gelet op ligging, aard en omvang, is het de verwachting dat voor de verkeersgeneratie van deze functies geen onderscheid te maken is met in de verkeersaantrekkende werking van het naastgelegen winkelcentrum Alexandrium Shopping Center. Een dergelijk winkelcentrum wordt in het kader van verkeersaantrekkende werking als één geheel beschouwd, waarbij een toename van maximaal 450 m² bvo een verwaarloosbare impact op het grotere geheel zal hebben.

Bovendien zijn op basis van de huidige bestemming reeds functies met een verkeersaantrekkende werking toegestaan. Zo staat de huidige bestemming 'Centrum-1' onder meer kantoorfuncties toe. Een kantoor (met baliefunctie) kent op basis van de genoemde uitgangspunten een verkeersgeneratie van minimaal 4,2 en maximaal 6,6 per 100 m² bvo. Voor circa 5.000 m² kantoorfunctie komt dit neer op gemiddeld circa 270 mvt/etm. De verkeersaantrekkende werking zal, in de toekomstige situatie, naar verwachting dan ook nagenoeg gelijk blijven. Knelpunten zijn daardoor niet te verwachten.

De ontsluiting en infrastructuur ter plaatse en rondom de parkeergarage Alexandrium-Noord, worden van voldoende capaciteit geacht om de toekomstige verkeersstromen af te wikkelen.

4.10.2 Conclusie

Parkeren vormt een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid geborgd. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Water

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

4.11.1 Relatie tot het plangebied

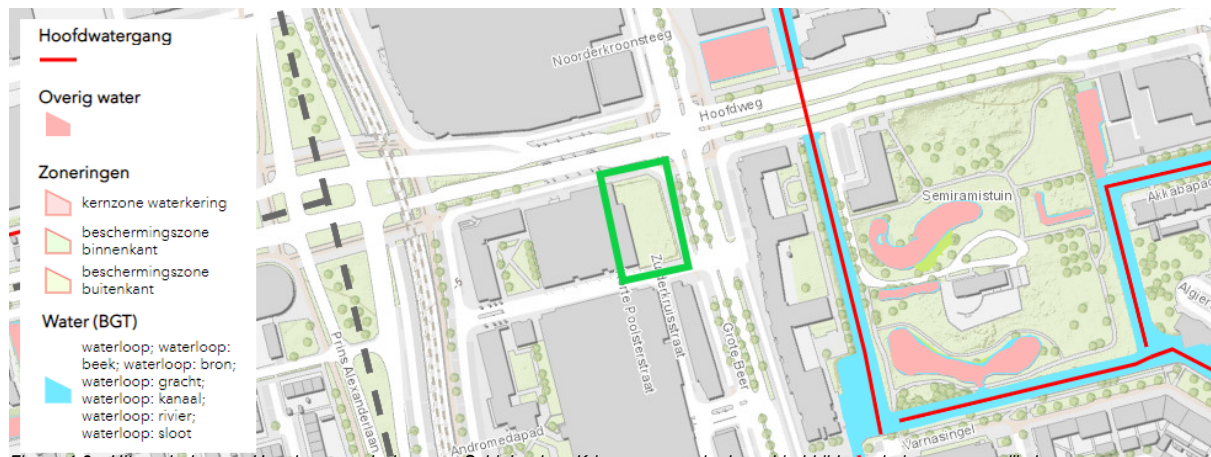
Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkwaliteit

Bij de realisatie van nieuwbouw mogen geen uitlogbare bouwmaterialen worden gebruikt op plaatsen, die in contact zouden kunnen komen met hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Zoals reeds gesteld is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de beschermingszone van oppervlaktewater.



Figuur 4.3: Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, plangebied bij behadering groen omlijnd

Wel is er sprake van een toename in verhard oppervlak. De beoogde ontwikkeling betreft immers nieuwbouw op een onverhard terrein. Met realisatie van de woontoren, raken de gronden ter plaatse van het plangebied volledig verhard. Er is sprake van een totale toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak. Derhalve dient watercompensatie plaats te vinden. Uit overleg met het hoogheemraadschap blijkt dat de compensatie eis hier 16% is. Binnen het plangebied is geen mogelijkheid om watercompensatie toe te passen, aangezien het plangebied volledig bebouwd wordt. Dat betekent dat er 224 m² openwater gegraven moet worden in het peilvak of het benedenstroomse peilvak, uitgaande van een toename in verharding van 1.400 m².

Veiligheid en beschermde gebieden

Er liggen geen primaire of secundaire waterkering in, of direct aangrenzend aan, het plangebied. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering.

Riolering

Het beleid van het hoogheemraadschap is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

De bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.11.2 Conclusie

Het aspect water vormt een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling. Voor de benodigde watercompensatie wordt een locatie gezocht. Bovendien dient rekening gehouden te worden met de genoemde uitgangspunten.

4.12 Windhinder

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.

4.12.1 Relatie tot het plangebied

Vanwege de geplande bouwhoogte, is een windhinderstudie uitgevoerd. De windhinderstudie is uitgevoerd op basis van één van de varianten in massaopbouw. Naderhand is gekozen voor een andere massaopbouw variant, waarbij setbacks in het bouwvolume zijn voorzien. Deze variant met setbacks is eveneens beoordeeld en in dit kader is een oplegnotitie bij de windhinderstudie opgesteld. Deze is bijgevoegd als Bijlage 7 Oplegnotitie windhinderstudie bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat gesteld kan worden dat het windklimaat door de genoemde wijzigingen in het architectonisch ontwerp naar verwachting niet negatief beïnvloed wordt ten opzichte van het windklimaat zoals gepresenteerd in de eerder uitgevoerde windhinderstudie. Hierbij kan zelfs gesteld worden dat het opnemen van setbacks en de trapsgewijze opbouw aan de zuidzijde zal leiden tot verbetering van het lokale windklimaat. De resultaten uit de windhinderstudie, welke is toegevoegd als Bijlage 8 Windhinderstudie bij deze toelichting, worden hieronder besproken.

Voor de analyse is de Nederlandse norm 'NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' gebruikt. Hierbij is een geometrisch model van het gebouw en zijn omgeving opgesteld. Een rekengrid met hoge resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming. Het windklimaat is hierbij inzichtelijk gemaakt in twee situaties: de huidige, bestaande situatie en de toekomstige situatie.

De resultaten laten zien dat het windklimaat in de bestaande situatie gevarieerd is en dat dit door toevoeging van de nieuwbouw zo blijft. Op enkele locaties ontstaat een toename van windhinderklassen en specifiek nabij het noordelijk gelegen hoogbouwvolume Ursa Major zorgt de toevoeging van De Grote Beer voor een verbetering van het windklimaat.

De genoemde toename van windhinderklassen zorgt nergens voor een overschrijding van de richtlijnen. Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van De Grote Beer een effect heeft op het lokale windklimaat dat verwacht mag worden bij toevoeging van een bouwvolume van deze omvang. Hierbij wordt na realisatie van de nieuwbouw een acceptabel windklimaat bereikt.

4.12.2 Conclusie

Het aspect windhinder vormt in de onderzochte situatie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte.

4.13.1 Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 199 woningen en enkele (commerciële) voorzieningen mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (activiteit categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij het NNN of stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de onderzochte (ruimtelijke- en) milieuaspecten, waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

Op grond van bovenstaande, kan het bevoegd gezag een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit

besluit zal ter inzage worden gelegd tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan.

4.13.2 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Juridische planbeschrijving

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Gemengd

In dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming is wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan op alle verdiepingen. Er geldt een maximum aantal van 199 wooneenheden. Geluidgevoelige functies (zoals woningen) worden op de begane grond echter niet toegestaan, wel worden bij de woonfunctie behorende voorzieningen (zoals fietsenstalling- en bergingsruimte) hier toegestaan. Daarnaast worden, op de begane grond en eerste verdieping, een aantal niet-woonfuncties toegestaan tot een maximum van 450 m² bvo. Het gaat hierbij om de functies detailhandel, kantoor, praktijkruimten en dienstverlening (en in de toekomst mogelijk horeca, waarvoor een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is opgenomen), waarbij enkel bedrijvigheid gerealiseerd mag worden die toelaatbaar is aanpandig aan woningen (categorie A en B van de Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging). Parkeervoorzieningen voor auto's mogen niet worden gerealiseerd. Wel is fietsparkeren toegestaan, waaronder begrepen bromfietsen, scooters, deelmobiliteit voor langzaam verkeer, scootmobiele, e-bikes, bakfietsen en dergelijke.

Bouwhoogte

De gronden mogen geheel worden bebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogten.

Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal één bouwlaag in acht te worden genomen. Op de bouwlaag op maaiveldniveau mag ter plaatse van deze bouwaanduiding geen gebouw worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen ten behoeve van een overbouw. Laatstbedoelde uitzondering ziet toe op peilers en andere constructieve delen, zoals steunende palen en muren, waarop de overbouw rust.

Waarde - Archeologie

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouwen en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m².

Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en de overige regels. In de 'algemene afwijkingsregels' is een uitzondering opgenomen, zodat de bouwhoogte van 70 meter in geen geval wordt overschreden. In de 'overige regels' is de voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie).

In onderhavig geval worden de gronden van het plangebied aan initiatiefnemer uitgegeven door de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte.

Financiële haalbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in deze toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat er sprake is van een overeenkomst.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn gemeentelijke kosten gedekt, en zijn de planning en uitvoering vastgelegd. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van participatie zijn participatiebijekomsten georganiseerd. Bovendien kunnen geïnteresseerden en stakeholders op de hoogte blijven van de ontwikkelingen, via een website die initiatiefnemer in het kader van het beoogde plan heeft opgezet.

De eerste online bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 18 februari 2021. Circa 40 personen waren (digitaal) aanwezig. Hier zijn de plannen gepresenteerd, is de planning en het ruimtelijke ordeningsproces toegelicht, en was ruimte voor de aanwezigen om vragen te stellen. De inhoudelijke vragen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan. Een volgende participatiebijeekomst is gepland tijdens de periode van terinzagelegging van dit bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse overleginstanties.

Hierbij hebben vijf overlegpartners formeel gereageerd: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR), DCMR Milieudienst Rijnmond, bureau Monumenten en Cultuurhistorie en Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het plangebied.

- HHSK geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de vaststelling van het plan. Bovendien bevestigt HHSK dat watercompensatie plaats moet vinden (door de verhardingstoename van meer dan 500 m²) en constateert dat dit correct is opgenomen in het plan.
- De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van fysieke veiligheid advies uit over de mogelijkheden voor effectieve hulpverlening, de zelf- en samenredzaamheid van de aanwezigen en de continuïteit van de samenleving. Dit wordt gedaan door middel van een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd. Dit vertaalt zich in omgevings-, bouwkundige en organisatorische maatregelen:
 1. Draag, rondom de te realiseren woontoren en voorzieningen, zorg voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

2. Construeer de woontoren en voorzieningen zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (afsluitbare ventilatiesystemen).
3. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit

In de uitvoerings- en gebruiksfase van de ontwikkeling worden de adviezen in acht genomen.

- DCMR Milieudienst Rijnmond heeft aangegeven dat de toelichting van het bestemmingsplan verder dient te worden aangevuld, wat betreft de milieuaspecten bodem, milieuzonering en m.e.r. Naar aanleiding hiervan, zijn een aantal tekstuele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd en is een verkennend bodemonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- LVNL en Bureau Monumenten en Cultuurhistorie geven aan dat hun belangen niet worden geschaad.

Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Grote Beer

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie	11
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 8	Algemene procedureregels	16
Artikel 9	Overige regels	17
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging	

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Grote Beer met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on02 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch deskundige

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

1.7 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bedrijven

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

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

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

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

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

1.21 Branchegroep 'dagelijks'

Detailhandel gericht op de dagelijkse boodschappen, zoals levensmiddelen.

1.22 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.23 Bijbehorend bouwwerk

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

1.24 Bijgebouw

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

1.25 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

1.26 Detailhandel

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

1.27 Dienstverlening

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

1.28 Dove gevel

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

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.29 Gebouw

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

1.30 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.31 Gestapelde woningen

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

1.32 Hoofdgebouw

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

1.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.34 Kap

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

1.35 Kantoren

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

1.36 Maaiveld

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

1.37 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.38 Milieudeskundige

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

1.39 NAP

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

1.40 Onderdoorgang

Een onbebouwde ruimte onder een bouwwerk die meestal ten dienste staat van verkeer, groen of water.

1.41 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.42 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.43 Peil (straat-)

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

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

1.44 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.45 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.46 Straatmeubilair

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

1.47 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- c. kantoor en praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- e. voorzieningen van openbaar nut, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- f. voorzieningen ten behoeve van fietsparkeren;
- g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals bergingen, dakterrassen, trottoirs, groen, tuinen en erven, ontsluitingswegen en -paden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bouwaanduiding - onderdoorgang' tevens een onderdoorgang of overbouw;
- i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Dubbelbestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen enkel zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte is toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" een bebouwingsvrije hoogte van minimaal één bouwlaag in acht dient te worden genomen, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen ten behoeve van een overbouw;
- d. dakterrassen zijn toegestaan, waarbij:
 1. voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening is toegestaan, met per dakterras een oppervlak van maximaal 12 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m;
 2. een hekwerk is toegestaan met bouwhoogte van maximaal 1,5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

- a. Het aantal woningen als bedoeld in 3.1 sub a, bedraagt maximaal 199 wooneenheden.
- b. Op de begane grond zijn geen Geluidsgevoelige objecten toegestaan.
- c. De voorzieningen als bedoeld in 3.1 sub b t/m d, mogen worden opgericht met dien verstande dat het totale b.v.o. van deze voorzieningen, gezamenlijk maximaal 450 m² mag bedragen;
- d. Detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b, mag niet worden ingevuld met detailhandel uit de Branchegroep 'dagelijks';
- e. Horeca is niet toegestaan.

3.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie A of B als bedoeld in Bijlage 1 Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging behorende bij deze regels, dan wel bedrijvigheid waarvan gemotiveerd wordt dat deze naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijk te stellen is, zijn toegestaan.

3.3.3 *Aan huis gebonden beroep*

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.1 sub d, voor het toestaan van horeca op de begane grond en eerste verdieping, mits:

- a. het totale b.v.o. van horecavoorzieningen en de voorzieningen als bedoeld in 3.1 sub b t/m d, gezamenlijk maximaal 450 m² bedraagt;
- b. de horecafunctie inpasbaar is op grond van het op dat moment van toepassing zijnde (horeca)beleid van de gemeente Rotterdam;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

3.4.2 *Toegestane bedrijvigheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.3 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 4.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

4.3.4 *Vergunning*

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

4.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afdekking van gebouwen

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

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, alsmede bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, luifels, entreepoortalen en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

- a. 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.
- b. Het bepaalde in 7.1 sub a, is niet van toepassing op de maximaal toegestane bouwhoogte van 70 meter.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

10.1.2 Afwijking

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

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Bestaand gebruik

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

10.2.2 Strijdig gebruik

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

10.2.3 Verboden gebruik

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

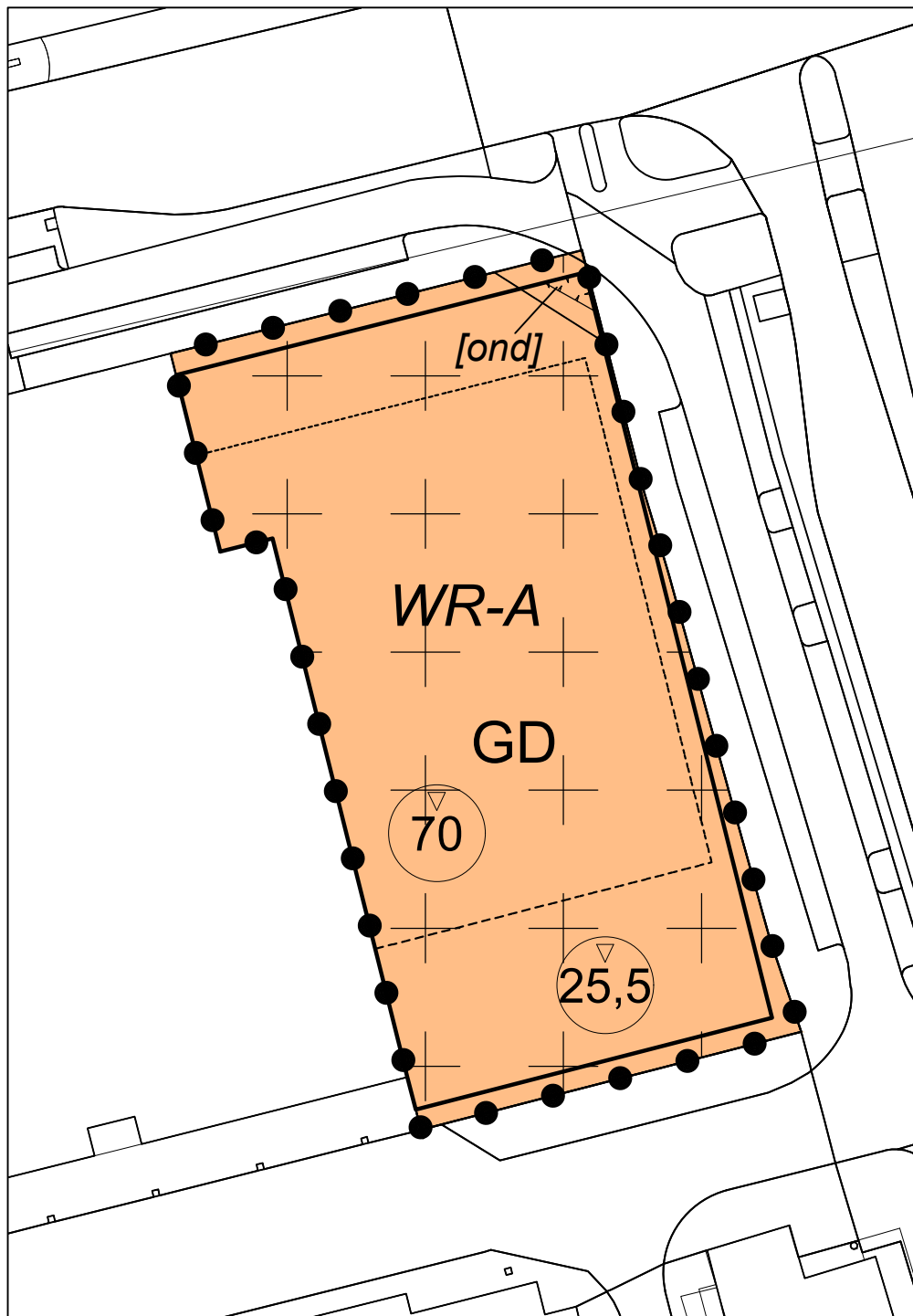
10.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Grote Beer.



LEGENDA

Plangebied



Plangebied

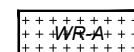
Enkelbestemmingen



GD

Gemengd

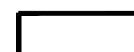
Dubbelbestemmingen



WR-A

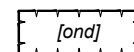
Waarde - Archeologie

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



[ond]

onderdoorgang

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPLAN GROTE BEER

Gemeente Rotterdam

NL.IMRO.xxxx.yyyyyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

MEES
RUIMTE & MILIEU

schaal: 1:500

formaat: A4

concept: 06-11-2020 / LF

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: / tekenaar

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. OPDR: 20106

projectnr. VWP: 20MEERM023

bestandsnaam: 20MEERM023-005.dwg


VIEWPOINT

Torenallee 45
5617 BA Eindhoven



brengt data in kaart

www.viewpoint.nl

info@viewpoint.nl

040 304 10 85