Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN URKERSINGEL

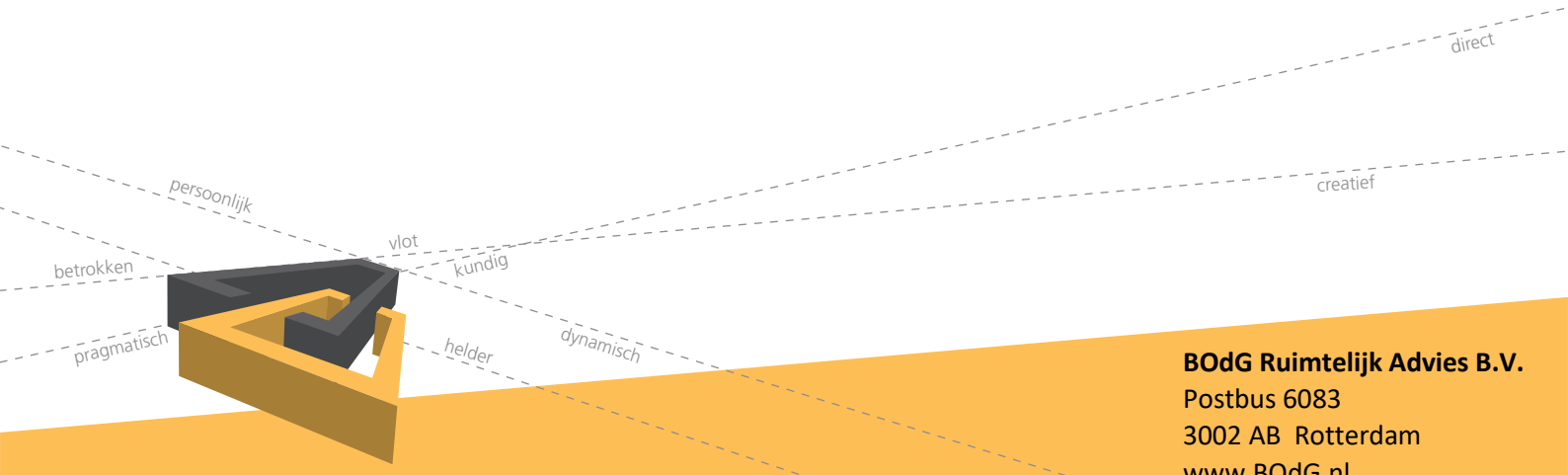
4 mei 2021

BOdG
ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
URKERSINGEL

concept ontwerp	28 januari 2021
ontwerp	4 mei 2021
vaststelling	



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 13

2. BELEIDSKADER 15

2.1 Nationaal beleid 15

2.2 Provinciaal beleid 16

2.3 Gemeentelijk beleid 18

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Omgeving en huidig gebruik 21

3.2 Projectbeschrijving 23

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 Water 25

4.2 Milieuzonering 26

4.3 Geluid 27

4.4 Luchtkwaliteit 30

4.5 Externe veiligheid 31

4.6 Bodem 32

4.7 Archeologie 32

4.8 Flora en fauna 33

4.9 Duurzaamheid en energie 35

4.10 Besluit m.e.r. 36

5. JURIDISCHE ASPECTEN 37

5.1 Inleiding 37

5.2 De opzet van de planregels 37

6. UITVOERBAARHEID 41

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 41

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 41

1. INLEIDING

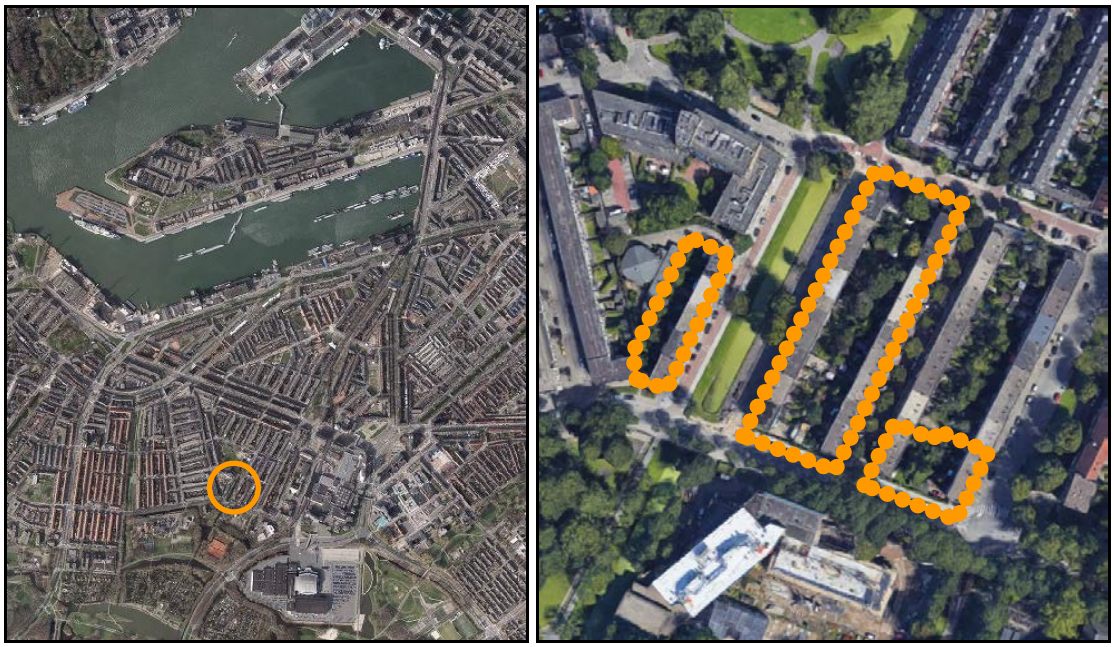
1.1 *Aanleiding*

De omgeving van de Urkersingel is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar naast de aanpak van de sociale problematiek ook de woningvoorraad ingrijpend wordt verbeterd. Dit onder andere met het oog op de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

Door aan de woningvoorraad meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving. Dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van 123 nieuwbouwwoningen, bestaande uit 47 eengezinswoningen en 76 appartementen. De bestaande 164 woningen en twee bedrijfspanden worden gesloopt. Het vigerende bestemmingsplan “Carnisse” staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), zodat een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Urkersingel bevindt zich aan de oostzijde van de wijk Carnisse, direct ten westen van het Hart van Zuid (Zuidplein). Het plangebied omvat naast het gehele blok tussen de Urkersingel, Bevelandsestraat, Walchersestraat en Carnissesingel, tevens een deel van het direct ten oosten daarvan gelegen bouwblok. Daarnaast behoort ook het blok aan de westzijde van de Urkersingel tot de ontwikkeling.



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

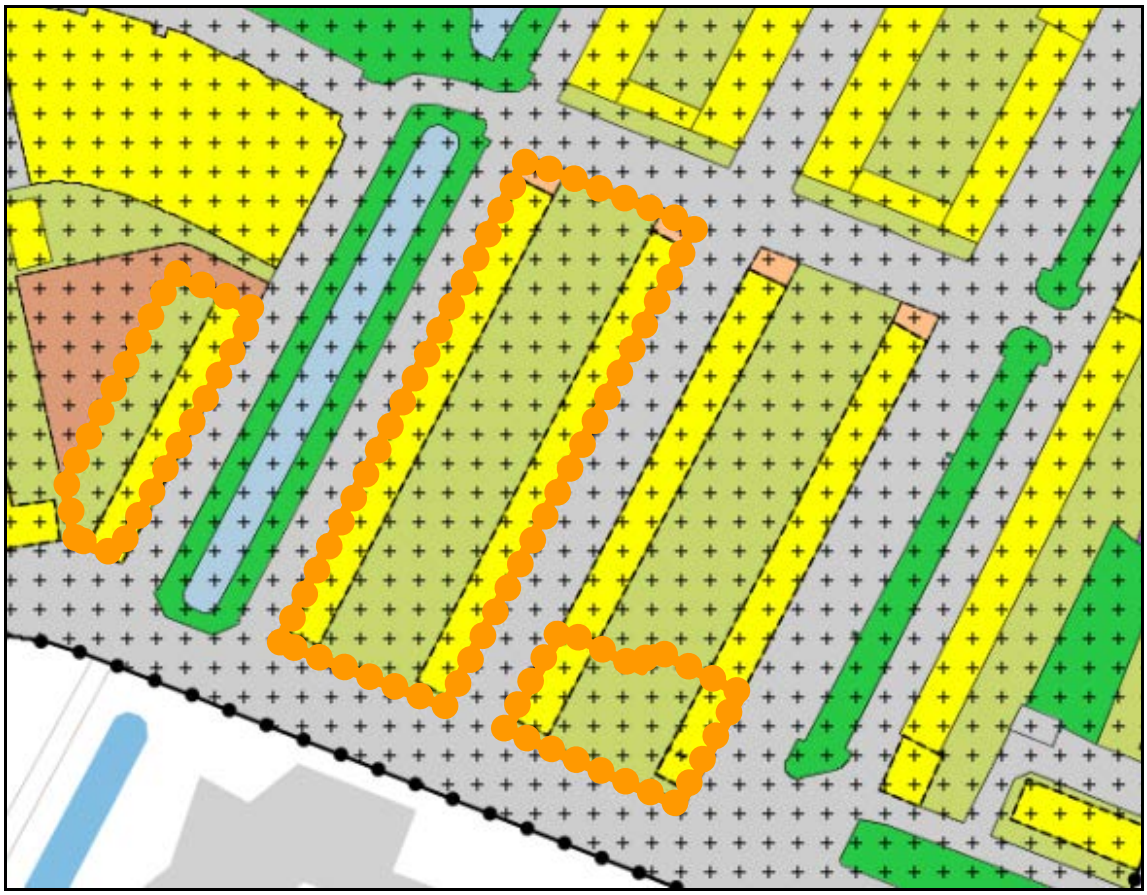
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling is momenteel het bestemmingsplan "Carnisse" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 december 2015 vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn drie bestemmingen van kracht. De huidige woningen zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen - 3’, waardoor de gronden

bestemd zijn voor de woonfunctie met de daarbij behorende voorzieningen (bergingen, garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en dergelijke). De gronden mogen voor 100% bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 10 respectievelijk 13 meter. De goothoogte is maatgevend voor de bestaande bebouwing, omdat de daken plat afgedekt dienen te worden.

Twee panden aan de zijde van de Bevelandsestraat zijn niet bestemd als 'Wonen - 3', maar hebben de bestemming 'Gemengd – 1'. Naast de woonfunctie zijn hier ook de volgende functies passend in de bestemming: dienstverlening, praktijkruimten, maatschappelijke functies en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Ook voor deze gronden geldt een bebouwingspercentage van 100%. De bouwhoogte is gemaximeerd op 4 meter. Het pand op de hoek van de Goereesestraat en de Carnissesingel (het meest zuidoostelijke pand binnen het plangebied) is voorzien van een aanduiding dat hier ook een seksinrichting is toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding van het nu geldende bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

De onbebouwde gronden tussen de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, mogen deze gronden als tuin gebruikt worden. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's, erfafscheidingen, speeltoestellen, keermuren en dergelijke. Ook uitstekende delen van gebouwen die op grond van een aangrenzende bestemming gebouwd mogen worden, zijn toegestaan. Deze uitstekende delen moeten minimaal 2,5 meter boven maaiveld hangen en mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken. Op deze gronden mogen ook aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan de gestelde hoogte-, afstand- en/of oppervlaktematen.

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relicten worden beschermd. Bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan één meter beneden maaiveld moeten worden getoetst op de noodzaak van onderzoek door Archeologie Rotterdam (BOOR).

Doordat het huidige woongebied zo gedetailleerd is bestemd, is het niet mogelijk om het project te realiseren. De te ontwikkelen woningen voldoen niet aan de gestelde bouwregels of liggen (deels) buiten de woonbestemming, waar op grond van de geldende regels geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan "Carnisse" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling 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 (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Nationaal beleid

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

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

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

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

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

wonen. Voor Carnisse is het de ambitie om te komen tot een meer rustig stedelijk woonmilieu, waarbij sprake is van een groter verschil tussen levendige en rustige delen.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid ontwikkelingen binnen een deel van de Carnisse mogelijk te maken. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze herontwikkeling niet ter discussie Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling, omdat de ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

2.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied. De beoogde woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van Rotterdam. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd en het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Oud Zuid', dat de wijken Feijenoord en Charlois betreft. In deze wijken is een wankel evenwicht tot een aanzet tot gentrification en dreigend verval. Investeringen in deze wijken zijn nodig om ze op niveau te houden / krijgen. Het beleid is hier dan ook gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad.

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

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

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

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgerichte van aard geworden. Met betrekking tot de wijk Carnisse valt uit de Gebiedsatlas op te maken dat er een zeer grote opgave is om de voorraad in balans te brengen. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. In 2017 kon 97% van de woningen in Carnisse worden gekwalificeerd als sociale voorraad. Stedelijk gemiddeld was dat destijds 67% en de ambitie is om in 2030 op 57% sociaal te komen. Voor Carnisse wordt gestreefd om in 2030 op 84% te zitten. Maar een lager aandeel, meer in de richting van het stedelijk gemiddelde, is wenselijk.

Nationaal programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)
Hoewel het NPRZ reeds is behandeld onder het Rijksbeleid in §2.1, wordt ook hier aandacht besteed aan dit beleid. Het NPRZ is namelijk uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's die van belang zijn. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Carnisse" opgesteld. In de wijk is sprake van een eenzijdige woningvoorraad, grotendeels in particuliere eigendom. Daarnaast is sprake van een hoge omloopsnelheid, waardoor sociale binding met de wijk ontbreekt. De opgave is dan ook om meer differentiatie aan te brengen in het woningaanbod.

Ook het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014) en opgesteld door de partners van het NPRZ, betreft een uitwerking van het programma. Dit document bestaat uit een ruimtelijke visie en een ontwikkelingsstrategie op hoofdlijnen. Het legt de relatie tussen de lange en de korte termijn, waarbij de ambitie is om van Rotterdam-Zuid een stabiele woonomgeving te maken, vergelijkbaar met de rest van de vier grote steden in Nederland. Het document is bedoeld om de gezamenlijke uitvoering kracht bij te zetten.

Gebiedsplan Charlois
In het gebiedsplan geeft de gebiedscommissie een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor gebied Charlois. Ook wordt specifiek ingezoomd op Carnisse. Integrale stratenaanpak, investeren in een goed klimaat voor en de talentontwikkeling van kinderen (children's zone), investeren in de woningvoorraad, investeren in ondernemerschap en investeren in de leefomgeving zijn belangrijke aspecten uit het gebiedsplan.

Het woningaanbod in Carnisse heeft een eenzijdig van samenstelling, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft te kampen met achterstallig onderhoud. Daardoor bieden enkele locaties, waaronder de omgeving van de Urkersingel, op korte termijn mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot een gebied dat sociale stijgers aan zich weet te binden.

De wens is om te zorgen voor een prettig woonklimaat, zodat mensen in de wijk willen blijven wonen. Eén van de mogelijkheden om deze doelstelling te realiseren, is het investeren in woningvoorraad en woonmilieu. Eén van de hierbij behorende maatregelen is de vernieuwing zoals nu beoogd. Met deze herontwikkeling wordt een flinke stap gezet in de richting van een rustige woonbuurt voor gezinnen.

Cultuurhistorische verkenning Carnisse
Voor de wijk Carnisse is juli 2018 een cultuurhistorische verkenning vastgesteld, waarin de kenmerkende cultuurhistorische waarden voor het gehele stadsdeel zijn beschreven. Deze Cultuurhistorische Verkenning (CV) vormt een belangrijke basis voor de Nota van Uitgangspunten die is opgesteld voor de herontwikkeling binnen het plangebied. In het omgaan met de cultuurhistorische waarde van de wijk wordt daarbij niet alleen gekeken naar de Eilandenbuurt, waarbinnen het plan gelegen is, maar naar heel Carnisse. Zodoende kan een goede en complete afweging worden gemaakt over de incorporatie van de CV op blokniveau. Stedenbouwkundige kenmerken die daarbij als waardevol worden gezien, zijn reeds gebruikt als uitgangspunt in de Volumestudie en zullen ook als eis worden meegenomen in de randvoorwaarden voor de nieuwbouw. Dit zijn kenmerken zoals strokenbouw met overwegend en bijzondere hoekpanden.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is erop gericht om een ontwikkeling mogelijk te maken zoals beschreven in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en het Gebiedsplan Charlois. De herontwikkeling van het plangebied leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt. De beoogde woningen zijn van dermate grootte (en daarmee prijs), dat zij bijdragen aan de beweging naar een andere balans in de wijk, zoals beschreven in de Woonvisie en de bijbehorende Gebiedsatlas. Bewoners van Carnisse kunnen hierdoor binnen hun eigen wijk een volgende stap in hun wooncarrière maken. Dit is ook één van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van dit deel van Rotterdam-Zuid. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 De wijk Carnisse

De wijk Carnisse maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Eén van de polders die wordt aangelegd, betreft de Katendrechtse polder (gevormd in 1425). Het noordelijk deel van de huidige wijk ligt in het zuidelijk deel van deze voormalige polder. Het zuidelijk deel van de wijk maakt deel uit van de polder Charlois, die is gevormd tussen 1425 en 1475.

In 1899 ging de gemeente akkoord met het plan van een grondexploitant om langs de Katendrechtse Lagedijk arbeiderswoningen te bouwen. Tussen 1900 en 1950 groeide de wijk gestaag. Met de uitbreiding van de havens was immers dringend behoefte aan huisvesting voor de nieuwe arbeiders, die van heinde en verre naar Rotterdam kwamen. De wijk breidde zich in de loop der jaren in zuidelijke richting uit.

Afbeelding 3: Ligging van de wijk Carnisse (oranje omkaderd).

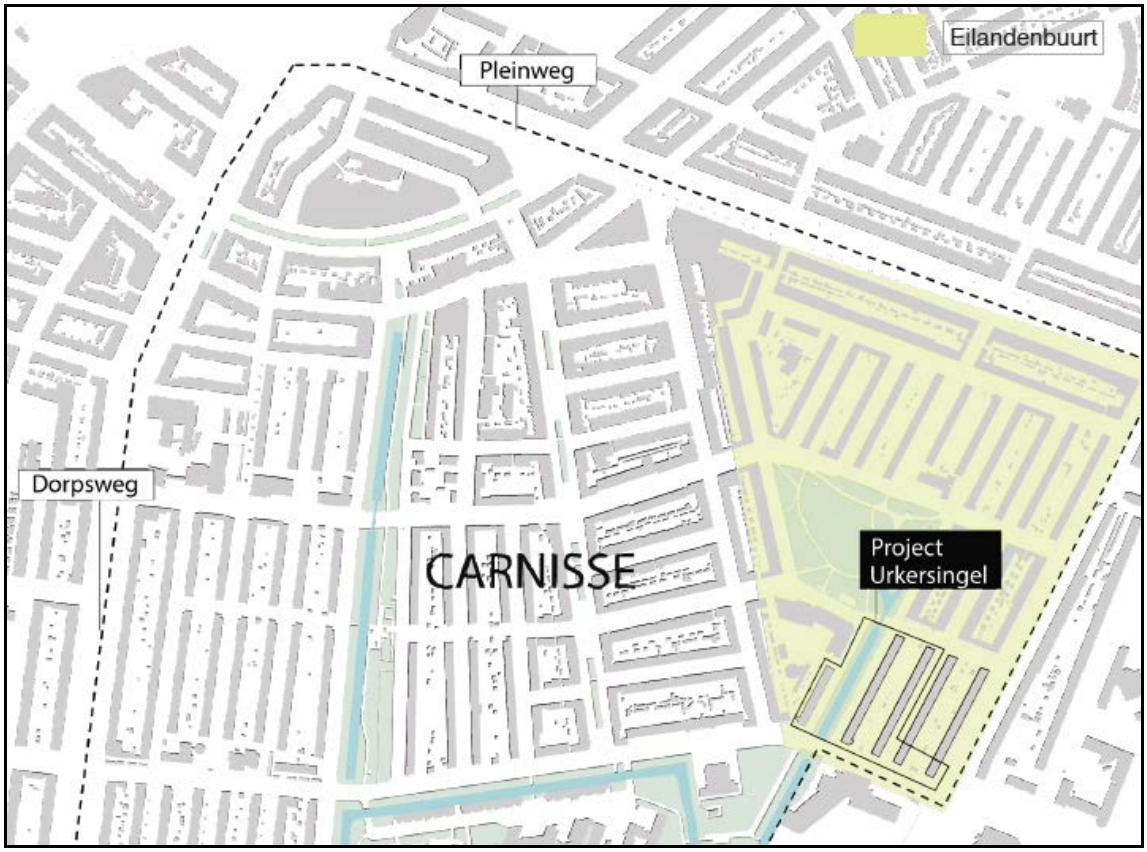
Tegenwoordig is Carnisse een relatief rustige wijk, die verscholen ligt achter de Pleinweg en de Dorpsweg. De wijk wordt omringd door de wijken Oud-Charlois en Tarwewijk, het Zuiderpark en het OV- en winkelknooppunt Zuidplein. In de wijk kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden. Zo vormt het gelijknamige vooroorlogse dorp het centrale punt van deze stadswijk. Dit deel van de wijk kent de grootste diversiteit: in bebouwing, functies, type woningen en bewoners. De mix aan panden leent zich voor divers gebruik: wonen (in kleine stadswoningen, benedenbovenwoningen en appartementen), werken en voorzieningen. De Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht in Carnisse en Oud-Charlois zijn levendige straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. Delen van deze straten zijn duidelijk geprogrammeerd als buurtcentra, woonstraat of kennen een gemengde functie van wonen en werken. De Kop van Carnisse, tussen Wolphaertsbocht, Pleinweg en Dorpsweg, wordt

gekenmerkt door stadse anonimiteit. Levendigheid en dynamiek zijn hier voelbaar. De Eilandenbuurt Noord is een buurt met appartementen en gezinswoningen in straten. De Vogelbuurt Noord kenmerkt zich door een mix aan gebouwen en complexen, divers qua schaal en uitstraling. Wonen wordt hier afgewisseld met kerken en verzorgingshuizen, verder is de functiemix beperkt. De zuidelijke delen van Eilandenbuurt en Vogelbuurt, alsook de Klaverbuurt, liggen nabij het Zuiderpark en verder weg van de stadse gebieden in het noorden van Carnisse. In de Eilandenbuurt vormt het Amelandseplein het groene hart van dit woonmilieu.

Aan voorzieningen heeft Carnisse geen gebrek, het merendeel is geconcentreerd aan de oost-westroutes die de door de buurt lopen. De noord-zuidstraten hebben vaak weer groene kwaliteiten en vormen als het ware de uitlopers van het aangrenzende Zuiderpark. De heldere stedenbouwkundige structuur zorgt voor een ruime opzet van de wijk en goede oriëntatiemogelijkheden. De verbindingen richting het Hart van Zuid, het Zuiderpark en naar Oud-Charlois en de Waalhaven in het westen, laten echter nogal te wensen over.

3.1.2 *Het plangebied*

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van Carnisse, de Eilandenbuurt. Dit deel van de wijk is gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw en in de oorlog. Het stratenpatroon volgde niet meer de waaiervorm vanaf het Maastunnelplein, maar werd 45 graden gekanteld. In plaats van gesloten bouwblokken werden de terreinen ingevuld met strokenbouw, naar ontwerp van J.H. van den Broek. De woningbouw uit de plannen van Algemeen Belang en het 1000 woningenplan vormen vroege voorbeelden van strokenbouw in Rotterdam.



Afbeelding 4: Ligging van de Eilandenbuurt en het project daarbinnen.

De typologie van de woningbouw, met stroken, overwegend platte daken, winkels op de hoeken en het Amelandseplein als groen hart zou in de wederopbouwperiode op grote schaal worden toegepast. De woningbouwensembles zijn, ondanks kleine wijzigingen, nog goed herkenbaar gebleven. De Urkersingel is één van de groene wiggen die Carnisse via het Carnisse-eiland met het Zuiderpark verbindt en vormt samen met het groen aan de Lepelaarsingel de groene hoofdstructuur in de wijk. Deze stamt nog uit de herziening van het Plan Witteveen (1938). De groenstructuren zijn waardevol in de wijk, waar nu relatief weinig groen aanwezig is. Het is van belang dat de Singelkarakteristieken in stand wordt gehouden bij eventuele herinrichting. Dit betekent groene aflopende hellingen naar het water, lage beschoeiingen en een groene inrichting (geen verharding met kades, zoals het geval aan de noordzijde van de Lepelaarsingel).

3.2 Projectbeschrijving

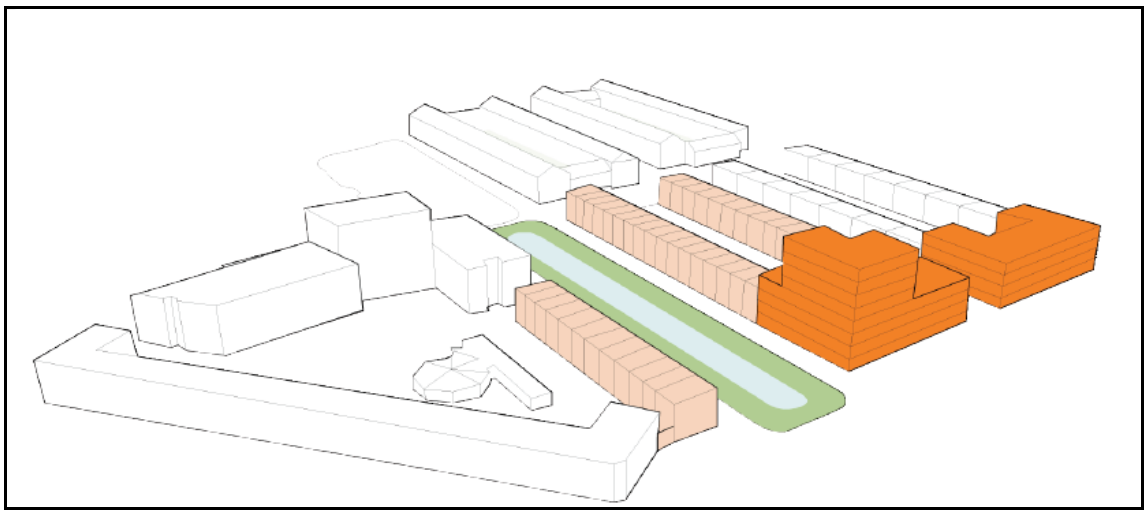
Voor de ontwikkeling is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis dient voor dit bestemmingsplan. Ook voor de uiteindelijke uitwerking van het bouwplan, waarvan op dit moment nog geen sprake is, vormen deze uitgangspunten de basisvoorwaarden. Onderstaand worden deze beknopt toegelicht.

Binnen het project worden in totaal 164 woningen en 2 bedrijven gesloopt. het betreft de bebouwing die in rood staat aangegeven op onderstaande afbeelding.

Afbeelding 5: De rode blokken komen in aanmerking voor sloop.

Met de herontwikkeling worden vervolgens in lijn met het NPRZ verschillende woningtypes toegevoegd waardoor meer woningdifferentiatie ontstaat. In het plangebied wordt daarbij ingezet op de realisatie van 123 nieuwbouwwoningen, bestaande uit 44 eengezinswoningen, 76 appartementen en een drietal bijzondere woningen. Het parkeren van nieuwbouw wordt daarbij zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, in een parkeergarage voor 100 auto's. Het dak van deze garage zal fungeren als tuin voor de aangrenzende eengezinswoningen. Door zoveel mogelijk parkeren op te lossen onder het dek, kan de Walchersestraat een nieuw profiel

krijgen. Daar waar nu sprake is van enkele blinde muren, zoals de hoekwoning aan de Urker- en Carnissesingel, zal in de toekomst sprake zijn van hoekwoningen met entrees, waardoor een voorkant ontstaat aan de Carnissesingel. Hiermee vormen de woningen een gezicht aan de Carnissesingel en ontstaat er levendigheid wat leidt tot meer sociale veiligheid.



Afbeelding 6: Beoogde toekomstige situatie met de grondgebonden woningen (licht-oranje) en de appartementen (oranje).

De grondgebonden woningen bestaan maximaal uit drie lagen met een plat dak. Aan de achterzijde (gericht op het parkeerdek) krijgen de woningen hun tuin. De voorgevels aan de Urkersingel hebben een directe relatie met de singel. De appartementen op de begane grond worden direct op de straat ontsloten. De hoofdentree van de bovengelegen appartementen bevinden zich aan de Carnissesingel. De gebouwen ten behoeve van deze appartementen zullen maximaal 4 tot 8 lagen tellen. Alle appartementen en grondgebonden woningen hebben een indicatieve grootte (gebruiksvloeroppervlak) van respectievelijk 80 m^2 tot 150 m^2. Er zijn geen andere functies voorzien dan de woonfunctie.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

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

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

Het plangebied is binnendijks gelegen en maakt onderdeel uit van het peilgebied 50-1. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Carnisse zijn echter nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Alleen langs de wegen Lepelaarsingel, Carnissesingel en Urkersingel ligt een (hoofd)watergang. Hoewel het plangebied zich in de directe nabijheid van laatstgenoemde singel bevindt, maakt deze hoofdwatergang geen onderdeel van het plangebied uit.

Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 123 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. In totaal verdwijnen 164 woningen en 2 bedrijven en daarmee zo'n 4.660 m^2 aan bestaande bebouwing. Tevens komt 3.270 m^2 aan bijbehorende tuinen te verdwijnen. In de toekomstige situatie is sprake van 6.764 m^2 aan bebouwing; zo'n 2.070 m^2 hiervan betreft het dakvlak van een parkeergarage. Dit dakvlak wordt als tuin behorende bij de omliggende woningen ingericht. Ook rondom de woningen die niet aan de parkeergarage grenzen is sprake van een tuinoppervlak. Dit bedraagt zo'n 1.194 m^2 Ervan uitgaande dat het dakoppervlak van de parkeergarage als tuin meegeteld mag worden, is sprake van de volgende oppervlakken:

	m^2 bebouwing	**m^2 tuin (m^2 verharding 75%)**
Huidige situatie	4.674	3.270 (2.453 m^2)
Toekomstige situatie	4.680	3.264 (2.448 m^2)

Uit bovenstaande tabel blijkt, dat het aandeel verhard oppervlak in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. De herontwikkeling leidt dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak, groter dan 500 m^2. Op grond van het beleid van het waterschap is daardoor geen sprake van een verplichte watercompensatie.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Brielselaan, op zo'n 900 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een primaire waterkering die deel uitmaakt van dijkring 17. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1 op de 4.000 per jaar.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse; het rioolwater in dit district wordt vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven gepompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

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

4.2 Milieuzonering

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

Uit het geldende bestemmingsplan "Carnisse" en de direct ten zuiden van het plangebied gelegen bestemmingsplannen "Hart van Zuid" en "Zuiderpark" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen en de activiteiten binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 6', 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - 2'. Hierbij gaat het om dienstverlening, bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. Uit het geldende bestemmingsplan “Carnisse” blijkt, dat de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als ‘gemengd woongebied’. Dit betekent, dat de van toepassing zijnde hindercontouren met één afstandsstap verkleind mogen worden. Voor categorie 2-inrichtingen geldt daardoor een maximale hindercontour van 10 meter en voor categorie 1-inrichtingen bedraagt dit 0 meter. Voor alle toegestane functies geldt, dat aan de hinderafstand voldaan kan worden. Daarnaast worden dergelijke inrichtingen op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn op grond van de geldende bestemmingen deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. De beoogde woningen zijn daarnaast niet gelegen binnen een geurcontour van de geurhinder veroorzakende bedrijven aan de Maashaven, zoals Quaker Oats. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk 123 woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van twee gezoneerde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[1] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaai

De voorziene woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Zuiderparkweg en Pleinweg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen voor beide wegen minder dan 48 dB (inclusief reductie) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van de volgende 30 km/h-wegen is: Carnissesingel, Urkersingel, Walcherenstraat, Goereesestraat en Bevelandstraat. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh bij enkele gevels wordt overschreden. De overschrijding vindt plaats bij alle voorgevelzijden van de woningen langs de Urkersingel en de Walcherenstraat en bedraagt 1 tot 5 dB. Bij de noordelijke zijgevels van de bouwvlakken voor 17 en 18 woningen vindt een overschrijding plaats van 1 tot 3 dB. Tevens wordt de richtwaarde overschreden bij de

[1] Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Plan Urkersingel te Rotterdam, maart 2021, documentnummer BP.2041.R01.

westelijke buitengevelzijde van beide appartementengebouwen (alleen bouwlaag één t/m vier); deze overschrijding bedraagt 2 tot 4 dB. Tenslotte wordt ook de richtwaarde met 1 tot 3 dB overschreden bij de oostelijke gevelzijde van het westelijke appartementengebouw (44 wooneenheden). Uit de rekenresultaten blijkt, dat uitsluitend de blootstelling aan geluid van de Urkersingel en de Walcherenstraat relevant zijn voor de planlocatie. De blootstelling aan geluid van de overige 30 km/u wegen is niet relevant voor de herontwikkeling.

De berekende geluidsbelastingen van de niet gezoneerde wegen ligt beneden de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is sprake van een afname van het aantal wooneenheden en daarmee ook van het aantal geluidgehinderden. Tevens zijn de toekomstige woningen ten opzichte van de huidige panden beter geïsoleerd, waardoor sprake is van een beter akoestisch binnenklimaat. Gesteld wordt dat het akoestisch klimaat als acceptabel kan worden beschouwd.

Spoorweglawaai
Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich de metrolijnen D en E. Op grond van artikel 106 van de Wet geluidhinder zijn deze spoorlijnen opgenomen in de 'Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder', waarbij sprake is van een zonebreedte van 100 meter. Het plangebied bevindt zich op minimaal 165 meter van de spoorlijnen, waardoor een toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijnen inzichtelijk gemaakt. Vanuit dat oogpunt worden de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 55 dB en de maximale ontheffingswaarde van 68 dB als referentiekader aangehouden. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting maximaal 56 dB bedraagt, waardoor sprake is van een overschrijding van de richtwaarde met 1 dB. De geluidsbelasting blijft echter ruim onder de maximaal aanvaardbare waarde. De optredende geluidsbelasting wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Industrielawaai
Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A)-contour van zowel het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven, als van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wordt dan ook aan het aspect 'industrielawaai' aandacht geschonken.

<u>Maas-/Rijnhaven</u>
De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven bedraagt maximaal 41 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij niet overschreden.

<u>Waal-/Eemhaven</u>
In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidsruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en

milieubenadering (afspraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afspraak 13). Omdat het plangebied buiten de 55 dB(A)-contour ligt en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidsbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat de beoogde woningen binnen de 48 dB(A) en 49 dB(A)-contour liggen; het beoogde appartementencomplex wordt door de 49 dB(A)-contour doorsneden. De geluidsbelasting is derhalve gelijk aan de 'bovenliggende' contour en bedraagt voor de beoogde woningen dus 49 dB(A) en voor het appartementencomplex 50 dB(A). Daarnaast dient een correctie toegepast te worden, waarbij de hoogte van de correctie afhankelijk is van de bouwhoogte. Voor de woningen en appartementen binnen het plangebied betekent dit:

- bij de woningen ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 9 meter' sprake is van een geluidsbelasting van 49 dB(A);
- bij de woningen ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 13 meter' een correctie toegepast moet worden van + 1 dB(A) bij de vierde bouwlaag, waardoor bij deze woningen sprake is van een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A);
- bij de appartementen op de eerste tot en met de derde bouwlaag geen correctie hoeft te worden toegepast, waardoor bij deze appartementen sprake is van een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A);
- bij de appartementen op de vierde bouwlaag van beide appartementengebouwen, ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 13 meter' een correctie toegepast moet worden van + 1 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidsbelasting van 51 dB(A);
- bij de appartementen op de vijfde bouwlaag (alleen het westelijk gebouw), ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 25 meter' een correctie toegepast moet worden van + 2 dB(A), waardoor bij deze appartementen sprake is van een maximale geluidsbelasting van 52 dB(A);
- bij de appartementen op de zesde tot en met de achtste bouwlaag (alleen het westelijk gebouw), ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 25 meter' een correctie toegepast moet worden van + 3 dB(A), waardoor bij deze appartementen sprake is van een maximale geluidsbelasting van 53 dB(A).

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai in de Wet geluidhinder is vastgesteld op 50 dB(A), is alleen bij de appartementen gelegen op de vierde tot en met de achtste bouwlaag sprake van een overschrijding. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbron niet aan de orde is.

Conclusie
Uit bovenstaande beschouwing blijkt, dat alleen de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven" de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Dit geldt alleen voor de beoogde appartementen op de vierde tot en met de achtste bouwlaag. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief. Vandaar dat een ontheffing

van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij voor dat sprake moet zijn van minimaal één geluidluwe gevel en dat sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Er is sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte indien de geluidsbelasting van spoorverkeer niet hoger is dan 55 dB en vanwege industrie 50 dB(A). Bij wegverkeer moet uitgegaan worden van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle gezoneerde wegen. Deze mag niet hoger zijn dan 53 dB na aftrek conform artikel 110g uit de Wgh.

Het geluid van het industrieterrein Waal- en Eemhaven is hierbij het meest kritisch, omdat alleen vanwege dit industrieterrein de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit de rekenresultaten van het wegverkeerslawaai blijkt dat de geluidsbelasting van 53 dB na aftrek niet zal worden overschreden (30 km/u wegen zijn immers maatgevend) en vanwege de metrolijnen wordt bij slechts één gevelzijde op de achtste bouwlaag de richtwaarde van 55 dB overschreden. Het geluid van het industrieterrein Maas- en Rijnhaven is al helemaal niet van invloed op de planlocatie.

Naar aanleiding van de maximale geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Waal- en Eemhaven kan worden gesteld dat:

- bij alle woningen binnen het plan de waarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden, dus daarbij is overal zondermeer sprake van de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte.
- Bij de appartementen die op de eerste, tweede of derde bouwlaag zijn gelegen wordt de waarde van 50 dB(A ook nergens overschreden, waarmee aldaar ook zondermeer sprake is van de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte.
- bij de appartementen op de vierde tot en met de achtste bouwlaag de 50 dB(A) weliswaar wordt overschreden, maar omdat het geluid van de Waal- en Eemhaven vanaf de westzijde komt, zullen door de afscherming van de gebouwen in ieder geval de oostelijke gevelzijden van beide gebouwen geluidluw zijn. Bij de indeling van deze appartementen zal er dus rekening mee gehouden moeten worden, dat elk appartement ook grenst aan genoemde geluidluwe oostgevelzijde. Indien dit niet het geval is, dient gebruik te worden gemaakt van bijvoorbeeld loggia's.

Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 123 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende* mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

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

4.5 *Externe veiligheid*

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

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

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, zoals het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. Deze transportroutes zijn echter op een zodanige afstand van het plangebied gelegen, dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk, aangezien dit risico niet significant beïnvloed wordt. Doordat het aantal woningen binnen het plangebied afneemt, treedt naar alle waarschijnlijkheid ook een verlaging van de persoonsdichtheid op. Deze afname is, gezien het personenaantal in de omgeving van enkele duizenden, voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich ook enkele risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij met name om tankstations, alwaar geen LPG doorgezet wordt. Deze zijn alle op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat deze geen belemmering vormen. Op een afstand van circa 1.000 meter ten noorden van het plangebied is daarnaast een meelfabriek gesitueerd. Hier is kans op een stofexplosie, echter vormt deze fabriek geen veiligheidsrisico. Dit geldt ook voor het zwembad aan de Gooilandsingel. Deze inrichting

beschikt over twee chloorbleekloogtanks met elk een inhoud van 1.500 liter. De bijbehorende risicocontouren strekken zich niet uit over de inrichtingsgrens. Het invloedsgebied groepsrisico reikt evenmin tot aan het plangebied. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bodem

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

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

Verondersteld wordt dat de bodemkwaliteit de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Ten behoeve van de realisatie van het beoogde bouwplan zullen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Voorafgaand aan deze werkzaamheden wordt een bodemkundig onderzoek uitgevoerd, mede om te bepalen of de grond hergebruikt kan worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van een saneringsopgave, dan wordt hieraan gehoor gegeven.

4.7 Archeologie

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De

resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

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

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

4.8 Flora en fauna

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

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

Uit een uitgevoerde quickscan[2] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan vijf kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas op ruim 1.600 meter afstand van het plangebied. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Doordat de ingrepen plaatsvinden in een bestaand woongebied en deze beperkt van aard zijn, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Natura 2000-gebieden waar sprake is van overbelasting als gevolg van stikstofdepositie betreffen ‘Solleveld en Kapittelduinen’, ‘Westduinpark & Wapendal’ en de ‘Nieuwkoopse Plassen’. Deze gebieden liggen allemaal op meer dan 10 km afstand. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[3] blijkt dat het beoogde voornemen zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

[2] Buro Maerlant, Rotterdam Urkersingel; Ecologische quickscan, januari 2021.
[3] Gemeente Rotterdam, Nbw Voortoets Natura 2000, bestemmingsplan Urkersingel, januari 2021.

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het projectgebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikte habitat geen andere strikt beschermde soorten verwacht. Effecten zijn door de aard van de ingrepen ook niet aan de orde.

<u>Vleermuizen</u>
In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is echter beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het pand bevat namelijk open stootvoegen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. Binnen de context van het plangebied en op basis van het type geschikte openingen, worden in eerste instantie de gewone en de ruige dwergvleermuis verwacht. De bebouwing kan voor deze soorten een functie hebben als zomer-, winter- of paarverblijfplaats. Geschikte elementen die functie kunnen hebben voor een kraamverblijf, zoals een toegankelijke spouwmuur ontbraken. Voor grotere soorten, zoals de laatvlieger, is de bebouwing ongeschikt.

Het projectgebied en de directe omgeving kan functioneren als leefgebied, bestaande uit vliegroutes en foerageergebied voor gebouw bewonende vleermuizen. Het gaat hierbij echter niet om essentiële structuren, aangezien in de omgeving alternatieve mogelijkheden van betere kwaliteit aanwezig zijn. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

<u>Vogels</u>
De in het plangebied aanwezige bebouwing is niet geschikt als vaste rust-, verblijf- en/of voortplantingsplaats voor gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten. Ook gaat door de beoogde ontwikkeling geen essentieel functioneel leefgebied verloren. De directe omgeving van het plangebied kan wel potentieel geschikt zijn voor algemene vogelsoorten, zoals de houtduif, de merel, winterkoning en de Turkse tortel. Daarnaast kunnen soorten als de heggenmus, de roodborst en de zanglijster worden verwacht. Het betreffen allemaal uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving is een overmaat aan alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door rekening te houden met de broedperiode, wordt voorkomen dat nesten worden verstoord.

Conclusie
Uit de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis). Daardoor is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden, dient in het kader van de sloopmelding een ontheffing of vergunning in bezit te zijn.

4.9 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming en ook worden zonnepanelen aangebracht. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt er toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

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

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

4.10 Besluit m.e.r.

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

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling betreft een rood voor rood-project, oftewel de nu aanwezige woningen (164 stuks) en de twee bedrijfslocaties worden gesloopt en hier komen 123 woningen voor in de plaats. De woningen worden gerealiseerd in stedelijk gebied. De gronden in de directe omgeving zijn tevens voor diverse stedelijke functies in gebruik. De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. Daarnaast worden de omliggende wegen nu ook al door andere aanwezige functies gebruikt.

Het gebruik van de locatie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is sprake van verdunning: er worden minder woningen teruggebouwd dan nu aanwezig zijn. De milieu-impact van de beoogde ontwikkeling is dan ook vergelijkbaar met de huidige situatie. Daarom is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
Artikel 3	Tuin	Artikel 5	Waarde – Archeologie - 2
Artikel 4	Wonen		

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

Artikel 3 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op alle gronden aan de achterzijde van de woningen. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan. Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘parkeergarage’, is tevens een al dan niet ondergrondse parkeergarage toegestaan. Behoudens deze parkeergarage en aanbouwen, mag op deze gronden verder niet worden gebouwd, anders dan in de bestemming passende bouwwerken

(geen gebouwen zijnde). Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende woonbestemming. Met betrekking tot de bouwhoogte van bouwwerken geldt ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'parkeergarage', dat de afgewerkte bovenzijde van die garage wordt aangemerkt als peil.

Artikel 4 – Wonen
Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarbij geldt dat per bouwvlak niet meer woningen zijn toegestaan dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding is tevens per bouwvlak de maximum bouwhoogte aangegeven. Net als in de bestemming Tuin, is ook hier een deel van de bestemming voorzien van de specifieke functieaanduiding 'parkeergarage', waar een al dan niet ondergrondse parkeergarage is toegestaan (maximaal 3 meter hoog). De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

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

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden. Tevens is een algemene afwijking van 10% opgenomen van de toegestane afmetingen en maten, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies
In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren opgenomen. Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels, uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het geldende beleid.

Overgangs- en slotregels
In artikel 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de huidige panden niet allemaal in eigendom zijn van de gemeente, wordt een exploitatieplan opgesteld. In de voorgaande hoofdstukken is het belang van de herontwikkeling van het plangebied op verschillende plaatsen benoemd. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt deze door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt dit bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

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

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

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Tuin 51
Artikel 4 - Wonen 52
Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 2 53

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 56
Artikel 6 – Antidubbeltelregel 56
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 56
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies 56
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 56

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 58
Artikel 10 – Overgangsrecht 58
Artikel 11 – Slotregel 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Urkersingel” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2174Urkersingel-on01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Bouwaanduidingen:
alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

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

Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

Bouwverordening:
de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

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

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

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

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

Maaiveld

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

NAP:

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

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de 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.

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

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

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin met daarbij behorende voorzieningen, vijvers, paden en waterpartijen;
b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
c. ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘parkeergarage’, een al dan niet ondergrondse parkeergarage;
d. bijbehorende gebouwen, waaronder aanbouwen, ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
b. een parkeergarage als bedoeld onder 3.1 c;
c. aanbouwen als bedoeld in 3.1 onder d;
d. uitstekende delen aan gebouwen;

3.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een parkeergarage als bedoeld onder 3.1 c mag, indien die (deels) bovengronds wordt gerealiseerd, niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij geldt dat het dak van de parkeergarage ter plaatse als peil wordt beschouwd;
b. aanbouwen als bedoeld in 3.1 onder d zijn niet toegestaan ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘parkeergarage’;
c. aanbouwen als bedoeld in 3.1 onder d mogen niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 30 m² per woning;
g. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger zijn dan 0,2 meter boven maaiveld, waarbij geldt dat ter plaatse van het dak van de parkeergarage als bedoeld onder 3.1 c als maaiveld wordt beschouwd;
h. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
i. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 4 - Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. ter plaatse van de specifieke functieaanduiding ‘parkeergarage’, een al dan niet ondergrondse parkeergarage;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. (inpandige) bergings- en stallingsruimte(n);
e. ontsluitingswegen en -paden;
f. bijbehorende bouwwerken;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
d. daken dienen plat te zijn afgedekt;
e. de bouwhoogte van een parkeergarage als bedoeld onder 4.1 b mag, indien die (deels) bovengronds wordt gerealiseerd, niet meer dan 3 meter bedragen;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

5.3.1 Verbod

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

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

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

5.3.4 Vergunning

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

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak, dan wel ten behoeve van de realisatie van een dakterras.

7.2 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

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

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

Urkersingel

Enkelbestemmingen

T — Tuin

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

Functieaanduidingen

(pg) — parkeergarage

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] — gestapeld

Maatvoeringen

32 — maximum aantal wooneenheden

13 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Urkersingel
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 4 mei 2021

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2174Urkersingel-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2174Urkersingel-on01

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