Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN CARNISSE EILAND

17 november 2023

BOdG
ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
CARNISSE EILAND

concept ontwerp	14 februari 2022
ontwerp	17 november 2023
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

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 22

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 23

3.1 Omgeving en huidig gebruik 23

3.2 Projectbeschrijving 25

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 29

4.1 Water 29

4.2 Milieuzonering 30

4.3 Geluid 31

4.4 Luchtkwaliteit 34

4.5 Externe veiligheid 35

4.6 Bodem 36

4.7 Archeologie 37

4.8 Ecologie 37

4.10 Duurzaamheid en energie 39

4.11 Besluit m.e.r. 40

5. JURIDISCHE ASPECTEN 43

5.1 Inleiding 43

5.2 De opzet van de planregels 43

6. UITVOERBAARHEID 47

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 47

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 47

1. INLEIDING

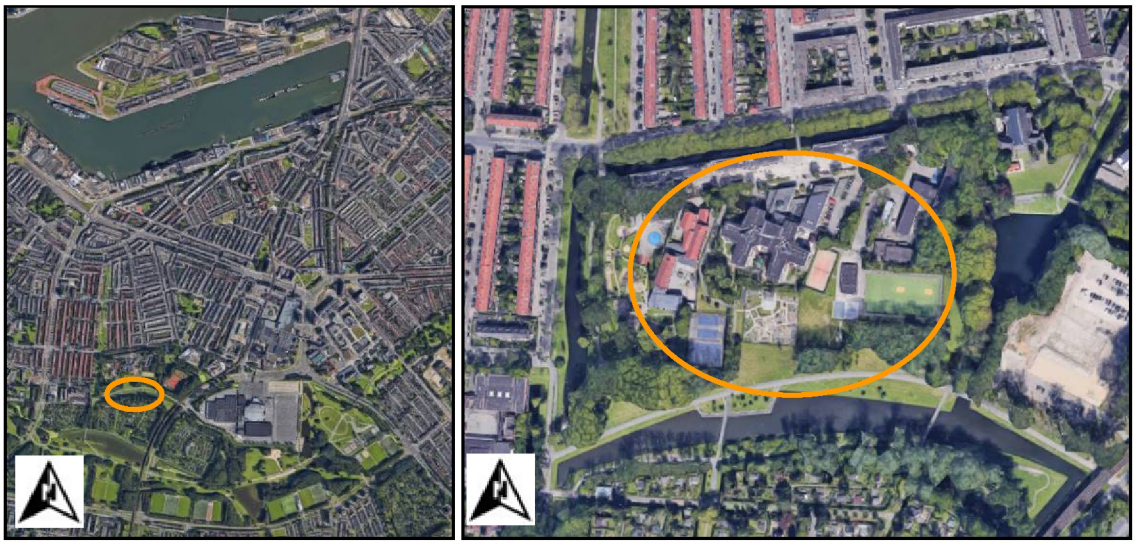
1.1 *Aanleiding*

De revitalisering van Rotterdam Zuid is, mede met het oog op de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), momenteel in volle gang. Het NPRZ heeft als ambitie dat de zuidoever een deel van de stad wordt dat aantrekkelijk is voor iedereen. De ontwikkeling van Carnisse Eiland betreft een volgende stap in dat proces; een nieuwe woonwijk op de rand van de stad en het Zuiderpark met maximaal 545 woningen.

Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van Carnisse Eiland nu niet toe (zie § 1.3). Dit betekent dat een planherziening noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Carnisse Eiland ligt aan de zuidrand van de wijk Carnisse en vormt door de afwijkende stedenbouwkundige opzet met bebouwing in het groen, een overgang naar het Zuiderpark. De reden dat gesproken wordt over een eiland, is omdat rondom het gehele gebied singels aanwezig zijn; aan de westzijde is dat de Lepelaarsingel, aan de noordzijde de Carnissesingel en aan de oostzijde de Urkersingel. Het water langs het Carnissepad aan de zuidzijde betreft de begrenzing met het Zuiderpark. Niet het gehele eiland behoort tot het plangebied van dit bestemmingsplan, omdat bepaalde delen ongewijzigd blijven of worden voorzien van een separaat bestemmingsplan. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor de herontwikkeling van basisschool de Kameleon.



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

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie is nu het bestemmingsplan "Zuiderpark" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018.

Binnen het plangebied zijn nu vijf bestemmingen van kracht. Met uitzondering van enkele sportgebouwen, zijn alle bestaande gebouwen voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’. Hiermee zijn ze bestemd zijn voor de maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorend erf. De gronden mogen voor 100% bebouwd worden. De bouwhoogte is daarbij gemaximeerd op 8 tot 14 meter. Rondom deze gebouwen zijn de gronden bestemd als ‘Tuin’, waarbinnen de

bouwmogelijkheden zeer beperkt zijn. 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.

Daar waar de gronden zijn bestemd als 'Sport - Sport- en speelterrein', zijn binnen de aangegeven bouwvlakken ook gebouwen toegestaan. Deze zijn echter uitsluitend bedoeld voor binnen deze bestemming passende functies als bergingen, club-, kantine en kleedgebouwen. Voor deze terreinen geldt dat niet meer dan 4% bebouwd mag worden.

De overige gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ook binnen deze bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. De bestemmingen zijn deels inwisselbaar, maar vanzelfsprekend ligt bij eerstgenoemde de nadruk op groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen. Bij 'Verkeer – Verblijfsgebied' ligt de nadruk juist op voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen. Maar ook binnen die bestemming zijn groenvoorzieningen en waterpartijen toegestaan.

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

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

Doordat de bestaande bebouwing en het huidige gebruik gedetailleerd zijn bestemd, is het niet mogelijk om het project 'Carnisse Eiland' te realiseren. Het bestemmingsplan "Zuiderpark" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie
De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.
In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie 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 het gebied waarbinnen Carnisse Eiland wordt gerealiseerd is het de ambitie om een rustig stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Daarnaast wordt aangegeven dat het wenselijk is om de uitstraling van de randen van de wijk te verbeteren.

<u>Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Daarnaast draagt het project bij aan de doelstelling uit het NPRZ om het woonmilieu in Carnisse te verbeteren. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

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

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

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

- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het NPRZ. 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 feitelijk geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de ontwikkeling binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam

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

Met de fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in de stad te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Daarbij is aandacht voor water, lucht, bodem, natuur, wegen en gebouwen. De visie heeft tot doel de stad ook op lange termijn sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarbij essentieel. De visie gaat daarbij niet specifiek in op individuele projecten, maar ten aanzien van de wijken Feijenoord en Charlois wordt wel gesteld dat het beleid gericht is op verbetering van het sociaaleconomisch klimaat en het evenwichtiger maken van de bevolkingssamenstelling.

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

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

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

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

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. 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.

Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021
In 2021 is als maatregel die voorvloeit uit het Actie Middenhuur, de doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021 (hierna Verordening) in werking getreden. Artikel 4 van deze Verordening bepaalt dat in woningbouwplannen waarbij ten minste vijftig nieuwe woningen ontstaan, wordt voorzien in ten minste 10% sociale koopwoningen en ten minste 20% middeldure huurwoningen. Het college kan hiervan gemotiveerd afwijken.

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), 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.

Stredenbouwkundig plan Carnisse Eiland
Het stedenbouwkundig plan voor Carnisse Eiland is een direct gevolg van de aanpak in het kader van het NPRZ. Het plan omvat de randvoorwaarden voor verdichting met ruim 500 woningen en voorzieningen. Door juist op deze plek te verdichten en zowel woningen als voorzieningen toe te voegen kan een impuls worden gegeven aan dit deel van Rotterdam Zuid.

De ontwikkeling van Carnisse Eiland zal moeten leiden tot een nieuwe buurt met een goede mix aan verschillende type woningen waar bewoners uit Rotterdam Zuid hun wooncarrière kunnen vervolgen, maar waar ook ruimte wordt geboden voor instroom van anderen. De nieuwe woonbuurt heeft tot doel Rotterdam ook voor de middeninkomens betaalbaar te houden. Zo is niet alleen behoefte aan centrumstedelijke woonmilieus met overwegend hoogbouw, maar ook vraag naar meer rustige en groenstedelijke gebieden voor gezinnen met voordeuren aan de straat. Daartoe zijn in het stedenbouwkundig plan per bouwblok zogenoemde 'kavelpaspoorten' opgesteld, die als basis dienen voor dit bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 3). Deze kavelpaspoorten omvatten randvoorwaarden die niet alleen leiden tot een afwisselend beeld, maar ook bijdragen aan een leefbaar openbaar gebied met ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.

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 is eenzijdig van samenstelling, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft te kampen met achterstallig onderhoud. Daardoor bieden enkele locaties, waaronder het Carnisse Eiland, 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 ontwikkeling zoals die nu wordt beoogd. Hiermee 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 (CV) vastgesteld, waarin de kenmerkende cultuurhistorische waarden voor het stadsdeel zijn beschreven. Deze CV vormt een belangrijke basis voor de wijze waarop wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Daarbij is ook aandacht gegeven aan het Carnisse Eiland. Het eiland vormt van oudsher een groene zone aan de zuidrand van de wijk.

De groenstructuur van het Carnisse Eiland komt voor het eerst op de kaart voor in de herziening van het plan van Witteveen uit 1938. De groene ruimte sloot aan bij het Zuiderparkplan. Via het verbindingsgroen van de Lepelaarsingel en de Urkersingel naar het Amelandseplein dringt het groen bovendien diep de wijk in. Na de Tweede Wereldoorlog werden in het groen scholen en sport- en speelgelegenheid gerealiseerd. Ondanks de verbouw van een aantal scholen en de toevoeging van ouderenhuisvesting is de functie van het Carnisse Eiland als voorzieningencluster in het groen intact gebleven. Dit groene karakter vormt nu een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig plan en bijbehorende randvoorwaarden. Dit is een aspect dat wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de afzonderlijke bouwplannen, het bestemmingsplan dient slechts als toetsingskader voor de bouwkundige en functionele invulling.

Wijkagenda 2019-2022 Carnisse – Zuidplein – Zuiderpark
Eind 2018 heeft de gebiedscommissie Charlois de wijkagenda 2019-2022 aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Ten aanzien van Carnisse wordt in deze wijkagenda opgemerkt, dat het verbeteren en toekomstbestendiger maken van het woningaanbod een relevante opgave is. Inzet is om een meer divers woningaanbod te creëren, mede door een grondige aanpak van een deel van de particuliere voorraad. Andere aandachtspunten die in deze wijkagenda genoemd worden, hebben betrekking op het verbeteren van de leefomgeving en het veiligheidsgevoel. Daarnaast geldt dat Carnisse ook een sociale opgave heeft.

<u>Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
Dit bestemmingsplan is erop gericht om de realisatie van een wijk met bijna 500 betaalbare woningen mogelijk te maken. Dit is één van de doelen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en zal ertoe leiden dat de woningvoorraad in deze buurt gevarieerder wordt. In de anterieure overeenkomst zal worden geborgd dat de te realiseren woningen voldoen aan de Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021.
Door de nieuwe woningen kunnen bewoners van Carnisse een volgende stap maken in hun wooncarrière. Dit is ook één van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Carnisse. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid. De kaders van het vastgestelde stedenbouwkundig plan vormen de blauwdruk voor dit bestemmingsplan.

2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied maximaal 545 nieuwe woningen te realiseren, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden van de Rijksbijdrage Woningbouwimpuls en de Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van de afspraken binnen het NPRZ. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling dan ook niet ter discussie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is echter wel sprake, aangezien de ontwikkeling leidt tot een nieuw ruimtebeslag.

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

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de 'ladder voor duurzame verstelijking'. De realisatie van maximaal 545 woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in de behoefte. De ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 De wijk Carnisse

Hoewel het plangebied nu is opgenomen in het bestemmingsplan voor het Zuiderpark, behoort het Carnisse Eiland in functioneel ruimtelijke zin tot de wijk Carnisse. Deze wijk 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 er 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.

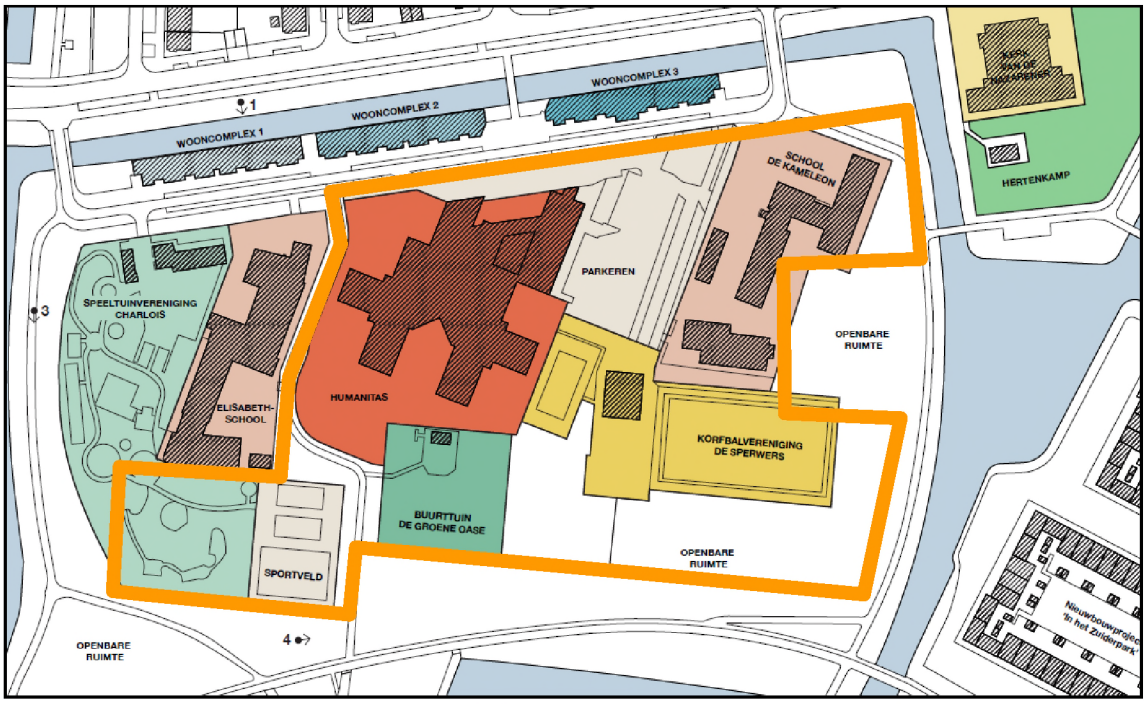
Tegenwoordig is Carnisse een relatief rustige wijk, die verscholen ligt achter de Pleinweg en de Dorpsweg. De wijk wordt omringd door de wijken Oud-Charlois en Tarwewijk, het Zuiderpark en het OV- en winkelknooppunt Zuidplein. In de wijk kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden. Zo vormt 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, beneden bovenwoningen 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 de Eilandenbuurt en de 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 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 eens te wensen over.

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

3.1.2 *Het plangebied*

Carnisse Eiland ligt aan de zuidrand van Carnisse en vormt de overgang van de wijk naar het Zuiderpark; de groene 'achtertuin' van de wijk. Aan de Carnissedreef, de noordelijke grens van het plangebied, staan momenteel drie appartementengebouwen aan het water. Deze gebouwen staan direct langs de Carnissesingel en zorgen voor wandvorming richting de ten noorden daarvan gelegen woonwijk. Daarachter bestaat het eiland uit losse complexen met verschillende functies zoals de Elisabethschool, basisschool de Kameleon, een gymzaal en zorginstelling Humanitas. De gebouwen staan als losse volumes in het groen met een hoekverdraaiing ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur van Carnisse.



Afbeelding 4: Huidige situatie Carnisse Eiland (oranje belijning is het plangebied van dit bestemmingsplan).

Het complex van Humanitas heeft met zijn omvang veruit de grootste ruimtelijke impact op het eiland. Direct naast Carnisse Eiland staat de kerk van de Nazarener als solitair gebouw in het groen. De kerk is een historisch beeldbepalend gebouw aan de Carnissesingel. Het groene

karakter van het eiland is momenteel de grootste kwaliteit. Het eiland is omspoeld met een groenblauwe parkstructuur en vrij liggende wandelpaden. Diverse functies liggen op dit eiland aan of in dit groen. Het eiland biedt momenteel onderkomen aan speeltuinvereniging Charlois, een multifunctioneel sportveld, Buurttuin de Groene Oase, korfbal- en tennisvereniging de Sperwers en rond de kerk van Nazarener een hertenkamp.

Monumenten en cultuurhistorie
De Cultuurhistorische verkenning Carnisse is reeds beschreven in §2.3. Deze verkenning gaat in op de wijk Carnisse als geheel en vormt een belangrijk uitgangspunt bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan (zie daarvoor ook §3.2). Binnen het projectgebied zijn geen monumenten of beeldbepalende objecten aanwezig.

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven is voor het gebied een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit plan dient, tezamen met dit bestemmingsplan, als toetsingskader voor de uitwerking van de afzonderlijke bouwblokken. In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de zogenoemde 'kavelpaspoorten' die per bouwblok zijn vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan[1] vormt voorts een bijlage van dit bestemmingsplan, voor een nadere beschrijving van de opzet van het gebied wordt naar dit plan verwezen.

Het stedenbouwkundig plan onderstreept enerzijds de ambities zoals die zijn geformuleerd in het NPRZ en anderzijds de ruimtelijke ambitie van de gemeente Rotterdam. Het aanwezige groen is daarbij een belangrijke kwalitatieve identiteitsdrager. Carnisse Eiland zal meer voelen als park dan stad en vormt ook de overgang naar het Zuiderpark. Het gebied moet daarom ruimte bieden aan verschillende schalen van groen, van intieme verblijfsplek tot landschappelijke route met levendige plekken.

Het stedenbouwkundig plan bestaat hoofdzakelijk uit twee onderdelen die in sterke samenhang met elkaar zijn ontworpen:

- Structuurontwerp openbare ruimte.
  Dit betreft een plan op hoofdlijnen voor het gebied binnen het omliggende water van Carnisse Eiland en tussen de kavels met bebouwing. Dit gebied zal in beheer blijven of komen van de gemeente.
- Ruimtelijke opzet voor zeven nieuwbouwkavels, school de Kameleon en het paviljoen.
  Dit betreft een reeks uitganspunten die de essentie van de bebouwing beschrijven. Deze kavels zullen door verschillende marktpartijen worden ontwikkeld. Als basis voor de verdere uitwerking gelden spelregels, zoals de reeds benoemde kavelpaspoorten.

Carnisse Eiland ligt op een betekenisvolle plek in de stad: op de rand van stad en stadspark. Als nieuwe parkbuurt heeft de stedenbouwkundige opzet tot doel om te zorgen voor een goede aansluiting met de wijk, maar ook voor goede toegankelijkheid van- en fysieke presentie aan het Zuiderpark. De stedenbouwkundige opzet kent daarom drie karakteristieke zones welke op een verschillend schaalniveau van de stad een rol spelen:

1. STAD: stadswand aan het park
   De rand van stad naar stadspark wordt gekenmerkt door een duidelijke- en leesbare gekromde wand. De vloeiende rooilijnen worden beëindigd met een markant hoogteaccent.
2. WIJK: entree vanuit de wijk

[1] Carnisse Eiland stedenbouwkundig plan 26 11 2021, B+B, Keizer Koopmans, Over Morgen.

Aan de noordzijde sluit de stedenbouwkundige structuur aan op Carnisse. Hoofdzakelijk 3- of 4-laagse woningen, entreedeuren aan de straat, orthogonale hoeken en straatprofielen in het verlengde van het bestaande stratennetwerk zorgen voor een logische aansluiting op de wijk.

3. BUURT: besloten ruimtes voor de buurt
   Midden in het plan, omsloten door bebouwing, liggen meer beschutte openbare plekken voor de buurt. Een groene as als veilige autoluwe verbinding van schoolplein naar schoolplein. Het centrale plein ligt in het hart van de buurt. De stedenbouwkundige opzet voor Carnisse Eiland heeft als belangrijkste doel om focus in de structuur aan te brengen. Op deze manier kunnen verantwoordelijkheid en vrijblijvendheid goed op elkaar worden afgestemd en worden interactie en ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd.

Afbeelding 5: Visualisatie (indicatief) overzicht stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 6: Visualisatie (indicatief) stadswand aan het park, doorgaande gekromde gevellijn, buitenruimte aan het park, samenhang in uitstraling van verschillende woningtypes.

Aan de basis van de stedenbouwkundige structuur staat het half open bouwblok; alle woningen krijgen daardoor automatisch een rustige achterzijde. De half open bouwblokken zijn zo gepositioneerd dat het stratenpatroon logisch aansluit op de verbindingen met de wijk. Vanuit de toegangsbruggen aan de noordzijde zijn doorzichten naar het Zuiderpark mogelijk waardoor Carnisse Eiland aan het Zuiderpark komt te liggen. Centraal in het gebied, in oost-westelijke richting ligt een open groene as die de schoolpleinen van beide scholen met elkaar verbindt. Doordat de bouwblokken ten opzichte van elkaar verspringend zijn gepositioneerd, ontstaan doorkijken, interessante hoeken en meer beschutte ruimtes. Een aantrekkelijk en afwisselend beeld zonder lange doorgaande gevelwanden.

Zoals eerder aangegeven richt dit bestemmingsplan zich niet op de ontwikkeling van het gehele Carnisse Eiland. Bepaalde delen blijven behouden en voor de nieuw te realiseren basisschool de Kameleon wordt een separate ruimtelijke procedure doorlopen. Dit bestemmingsplan richt zich in hoofdzaak op de realisatie van de woningbouwopgave, bestaande uit maximaal 545 woningen. Daarnaast is op een aantal plekken, met name gepositioneerd rondom het centrale plein, in de plinten ruimte voor voorzieningen zoals een horecagelegenheid, kapper, bakker of een fietsenwinkel. Het bestemmingsplan biedt verder de planologisch ruimte voor de beoogde inrichting van het openbare gebied. Gekozen is voor een zo globaal mogelijk juridisch-planologische opzet, waarbij in de planregels en op de verbeelding alleen de meest noodzakelijke voorwaarden zijn opgenomen. Bij de uitwerking van het plan worden echter ook de randvoorwaarden uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan betrokken, waarin per bouwblok is voorzien in een set regels in de vorm van kavelpaspoorten. Binnen deze kavelpaspoorten worden bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan variatie in bouwhoogte, beukmaten, binnenhoven en parkeerontsluitingen. Het bestemmingsplan heeft tot doel deze voorwaarden niet in de weg te staan en daarmee de uiteindelijke bouwplannen te kunnen voorzien van een omgevingsvergunning. In de planregels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn dan ook zoveel mogelijk randvoorwaarden geborgd, maar bij de nadere uitwerking van de afzonderlijke bouwblokken zal het bestemmingsplan in samenhang met het stedenbouwkundig plan bekeken worden en kunnen daar waar nodig voorwaarden worden opgenomen bij de gronduitgifte.

Parkeren en ontsluiting

Voor de leefbaarheid en bereikbaarheid is het beperken van autogebruik en de parkeermogelijkheden gewenst. Daarom wordt maximaal ingezet op om andere vormen van mobiliteit. Voetganger en fietser krijgen volop ruimte, met goede routes naar de OV-haltes (metrostation Zuidplein ligt op slechts 10 minuten loopafstand). De fiets is voor bewoners van Carnisse Eiland een belangrijk alternatief voor de auto en de inrichting van het gebied zal daar ook op zijn ingericht. Dat kan mede doordat voor het parkeren van auto's gebruik kan worden gemaakt van een reductiemogelijkheid, wat betekent dat minder parkeerplaatsen benodigd zijn indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, zoals de nabijheid van OV en het gebruik van deelmobiliteit. Als bijlage is een notitie opgenomen[2] waarbij met behulp van de CROW-publicatie 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" de totale verkeersproductie van het aantal woningen is bepaald en gecumuleerd met de ritproductie als gevolg van de herontwikkeling van de openbare basisschool De Kameleon, direct ten oosten van het plangebied. Daaruit blijkt dat het in totaal gaat om ca 1.600 extra verkeersbewegingen per etmaal.

[2] Notitie Cumulatie verkeer en parkeren gebiedsontwikkeling Carnisse eiland en OSBS De Kameleon.

Gangbaar voor erftoegangswegen (30 km/uur wegen) is een maximale verkeersintensiteit tussen de 3.000 en 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Maar het profiel van de weg bepaalt in sterke mate of deze intensiteit tot problemen leidt. In de nieuwe inrichting wordt parkeren binnen de bouwkavels opgelost. De in- en uitgangen van de parkeergarages grenzen aan de ontsluitingswegen in de wijk. Deze straten krijgen een profiel dat breed genoeg is voor 2-richtingsverkeer.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om geen formele kiss & ride zones voor scholen te realiseren om autogebruik te ontmoedigen en opstoppingen voor scholen te voorkomen. Ouders die kinderen toch naar school brengen met de auto worden geacht te parkeren aan de Carnissesingel of omliggende straten. Dit is niet anders dan in de huidige situatie.
In de nieuwe inrichting van het plangebied wordt ook rekening gehouden met logistiek verkeer voor Humanitas en vuilniswagens. Aangezien dit soort voertuigen moeilijk kunnen keren wordt hiervoor een lus door het gebied gerealiseerd. Bij drukke piekmomenten in de ochtend is deze ook te gebruiken voor het overige verkeer.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omliggende nieuwe en bestaande wegenstructuur de toename van verkeersgeneratie kan opvangen en de toename niet leidt tot belemmeringen in de omgeving. Ook niet tijdens de overlap met haal-en brengmomenten van school.

Ten aanzien van parkeren is vanaf 1 januari 2022 de parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. De locatie is gelegen binnen Zone B. In het kader van de ontwikkeling moet deze nieuwe norm worden gehanteerd, wat tevens betekent dat het parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Uit eerder genoemde notitie blijkt dat dat gaat om ongeveer 300 parkeerplaatsen binnen het plangebied voor Carnisse Eiland. Bij De Kameleon zullen er 12 op eigen terrein worden gerealiseerd. Er komen dus geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte, uitgezonderd een aantal opstelplaatsen voor nood- en hulpdiensten, bevoorradingsverkeer en pakketdiensten. Voor de Kameleon, Humanitas en 2 woonblokken van Woonbron is sprake van vervangende nieuwbouw. Daarbij komt dat sportvereniging Sperwers verhuist naar een locatie buiten het plangebied en dat de parkeerplaatsen hiervan kunnen worden opgeheven binnen het plangebied. Er wordt dus geen toename van de parkeerbehoefte verwacht.

In praktijk vindt toetsing aan de parkeernormen plaats op het moment dat de omgevingsvergunning per bouwblok wordt verleend. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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 en Rotterdams Weerwoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Dit programma is de opvolger van het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en wordt, door de integratie van het onderdeel wegen, ook de opvolger van het Wegenbeheerprogramma 2016-2021. Deze plannen zijn sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Waterbeheerprogramma komen te vervallen. Voorts zijn de ambities uit Maat op Klimaat (vastgesteld januari 2019) zo veel mogelijk verwerkt in dit Waterbeheerprogramma. Bij elkaar vormt het geheel van speerpunten, subdoelen en acties de basis voor alle concreet uit te voeren maatregelen. Deze maatregelen staan niet in het WBP, maar landen in veelal meerjarige investerings-, onderhouds- en beheerprogramma's en (uiteindelijk) ook in onze reguliere planning- en controlcyclus, waarbinnen de Programmabegroting een centrale rol vervult. Met het vaststellen van de Programmabegroting worden jaarlijks middelen beschikbaar gesteld om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Diverse onderwerpen in dit Waterbeheerprogramma kunnen op dit moment nog niet in concrete maatregelen worden uitgewerkt. Daarvoor moeten we eerst nog nader onderzoek doen, of moet het onderwerp eerst nog verder worden uitgewerkt in aparte beleidsnotities. Ook hebben lang niet alle maatregelen een fysiek karakter. Denk bijvoorbeeld aan het actualiseren van beleidsregels of het aanpassen van bepaalde (werk)processen. Door alle bovengenoemde aanpassingen is het karakter van het Waterbeheerprogramma duidelijker geworden: een strategisch beleidskader dat jaarlijks nadere uitwerking behoeft..

Het plangebied ligt binnendijks 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 nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig, al bevinden zich rondom het plangebied diverse watergangen. Zo ligt aan de westzijde de Lepelaarsingel en aan de noordzijde de Carnissesingel. Beiden zijn aangemerkt als een primaire watergang. Ook aan de zuid- en oostzijde bevinden zich enkele watergangen; deze zijn aangemerkt als secundair. Geen van deze watergangen maken onderdeel uit van het plangebied. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze watergangen, zodat compensatie niet benodigd is. Wel leidt dit bestemmingsplan tot een toename van het verhard oppervlak. Uit de watertoets[3] blijkt, dat

[3] Ingenieursbureau Land, Herinrichting Carnisse Eiland; waterparagraaf, oktober 2022, projectnummer 78380.

deze toename 11.958 m^2 bedraagt. Op grond van de gemeentelijke hemelwaterverordening is daardoor sprake van een bergingsopgave van 600 m^3. De invulling hiervan geschiedt door het creëren van 2.000 m^2 nieuw open water door de watergang ten zuiden en oosten van Carnisse eiland over een lengte van zo'n 400 meter met circa 5 meter te verbreden. Langs de nieuwe oever wordt een beschermingszone van 1 meter ingesteld.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkeringen liggen ter hoogte van de Brielselaan (op zo'n 825 meter ten noorden van het plangebied) en Waalhaven Oz (circa 1.190 meter westwaarts). Het betreft hier een primaire waterkering die onderdeel uitmaakt van dijkring 17. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1 op de 4.000 per jaar.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse, dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven pompt. 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 zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan en bij de totstandkoming van de opgestelde watertoets (zie voetnoot 2).

4.2 *Milieuzonering*

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

Uit de geldende bestemmingsplannen blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk (1/2)' en 'Gemengd (5/6)'. Deze activiteiten worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Op grond van de geldende bestemmingsplannen worden deze inrichtingen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Voor de toekomstige ontwikkeling geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van deze activiteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

In het bestemmingsplan wordt op enkele centraal gelegen plekken voorzien in ruimte voor commerciële/publieke ruimten voorzieningen (maximaal 1.430 m^2). Deze ruimten worden ingezet voor functies, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het

gaat hierbij in alle gevallen om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in de woonomgeving ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is tevens onderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid vanwege de nieuwe basisschool De Kameleon[4], direct ten oosten van het plangebied van Carnisse Eiland. Als gevolg van spelende kinderen op het schoolplein worden geluidbelastingen boven de streefwaarden berekend op de woningen direct ten noorden en ten zuiden van de schoolpleinen. Op grond van de Rotterdamse vertaling van de VNG-uitgave wordt een dergelijke functie echter als passend in een woonomgeving ervaren, maar bij de uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met het voorkomen van hinder van de school op de bestaande en nog te realiseren woningen (en vice versa). Door maatregelen in de vorm van het plaatsen van schermen langs het plein en extra geluidwering bij de betreffende woningen. Zodoende zal bij de te realiseren woningen sprake zijn van een van een goed woon- en leefklimaat. Tevens kan gesteld worden dat de beoogde school een belangrijke bovenwijkse functie vervult. Op grond van jurisprudentie (uitspraak van ABRS 200603295/1) gaat dit bovenwijkse belang boven het individuele belang.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. De beoogde woningen liggen daarnaast niet 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 woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van enkele gezoneerde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[5] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaai

De voorziene woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Dorpsweg en Zuiderparkweg. De berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt hierbij in alle gevallen minder dan 48 dB (inclusief reductie). De voorkeursgrenswaarde wordt dan ook niet overschreden.

[4] dBVision, MEMO – Akoestisch onderzoek Schoolplein Kameleon, juli 2023.

[5] dBVision, Bestemmingsplan Carnisse Eiland; akoestisch onderzoek geluid op de gevels, juli 2023, rapportnummer GEM103-34-163.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting is van de volgende omliggende 30 km/h-wegen: Carnissedreef, Carnisselaan, Carnissesingel, Gruttostraat, Lepelaarstraat, Utenhagestraat en Wielewaalstraat. Uit deze berekeningen blijkt, dat alleen het wegverkeer op de Carnissedreef tot een geluidsbelasting leidt die hoger is dan 48 dB. De berekende geluidsbelasting van deze weg bedraagt gezamenlijk maximaal 55 dB. In vergelijking met de waarden uit de Wet geluidhinder ligt de berekende geluidsbelasting ver onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Vandaar dat deze geluidsbelasting als acceptabel wordt aangemerkt.

Industrielawaai

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

Conform de handreiking moet bij een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven gebruik gemaakt worden van het Bronnenmodel 2025. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek is met behulp van dit model de geluidsbelasting vanwege dit gezoneerde industrieterrein berekend. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt hierbij 53 dB(A), waardoor sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrens-waarde van 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Maas-/Rijnhaven
Het plangebied bevindt zich ook binnen de geluidszone behorende bij het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek ook aan deze geluidsbron aandacht is besteed. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein overal in het plangebied lager is dan 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt daarmee niet overschreden.

Overige wettelijke geluidsbronnen
Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport liggen niet over het plangebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Niet-aan wetgeving gebonden geluidsbronnen
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek gedaan op de invloed van andere relevante, maar niet-wettelijke geluidsbronnen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Voor deze locatie betreft dit het nestgeluid (het geluid van afgemeerde

schepen in de Maas-Rijnhaven en in de Waal-Eemhaven). Deze bronnen tellen naast de wettelijke bronnen (wegverkeers- en industrielawaai en het geluid van de horeca en terrassen) mee bij het bepalen van de uiteindelijke benodigde gevelisolatie. Uitgangspunt is dat in de woningen niet meer dan 33 dB optreedt als gevolg van al deze bronnen samen. Dit sluit aan bij de toekomstige regelgeving onder de Omgevingswet en hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

Voor het bepalen van het nestgeluid is een aparte notitie[6] opgesteld. Uit deze notitie blijkt, dat het treffen van extra gevelwering benodigd is. De hoogte van de benodigde gevelwering is afhankelijk van het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd (voor of na inwerkingtreding Omgevingswet). Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren, op grond waarvan een uiteindelijke oplossingsrichting gekozen kan worden (mate van isolering). Vooralsnog wordt gesteld, dat eventuele aanvullende gevelwering gerealiseerd kan worden en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen.

Conclusie
De geluidsbelasting overschrijdt uitsluitend vanwege het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven" de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Voor Carnisse Eiland blijkt hier echter om stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke redenen niet volledig aan voldaan te kunnen worden. Om die reden is het nodig om gemotiveerd af te wijken van de voorwaarden uit ontheffingsbeleid.

Een groot deel van de woningen binnen het plangebied is 2-zijdig georiënteerd en hebben aan weerszijden een buitenruimte. Deze woningen zijn aan één zijde geluidluw. Dit zijn eengezinswoningen met een gevel en een binnenhof, maar ook hoekappartementen of tweezijdig georiënteerde appartementen. Voor deze locaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het ontheffingenbeleid. Er zijn echter ook ca. 70 woningen en 50 zorgunits die eenzijdig georiënteerd zijn; dit zijn de woningen aan de noord- en westzijden van kavel 3, kavel 4 en kavel 7. Er zijn stedenbouwkundige en kwalitatieve redenen waarom dit aantal woningen geheel op de geluidbelaste zijde is georiënteerd:

Met de ontwikkeling van Carnisse eiland ontstaat een buurt met ca. 500 woningen. Een mix van verschillende woningen voor Rotterdam Zuid waar mensen kunnen instromen of doorgroeien. Er komt een fijn woonklimaat met een hoge dichtheid en een evenwichtige mix van grondgebonden woningen, hoogteaccenten met appartementen en voorzieningen. Het plan voorziet ook in een kwalitatieve vervangingsvraag van bestaande woningen op de locatie. Het doel van het stedenbouwkundig plan is om nieuwe aantrekkelijke stedelijke woonmilieus te realiseren en Rotterdam ook voor de middeninkomens betaalbaar te houden. Zo is er niet alleen behoefte aan centrumstedelijke woonmilieus met overwegend hoogbouw, er is juist ook vraag naar meer rustige en groenstedelijke gebieden voor gezinnen, waar woningen gewoon met hun voordeur aan de straat staan. De meeste woningen zijn daarom eengezinswoningen. Om de gewenste dichtheid en variatie in woningaanbod te realiseren zijn op strategische plekken in het plan hoogteaccenten toegevoegd. Daar waar de

[6] dBVision, Memo Carnisse Eiland – nestgeluid schepen, januari 2022, kenmerk GEM103-34-007rz.

eengezinswoningen vooral geschikt zijn voor gezinnen, zijn de appartementen vooral geschikt voor alleenstaanden, koppels of senioren.

De mate van verdichting op een relatief klein stukje grond zorgt ervoor dat niet alle woningen tweezijdig georiënteerd kunnen zijn. Het betreffen appartementen met zorgwoningen van Humanitas (kavel 3), sociale huurwoningen voor Woonbron - waarvan een gedeelte voor een speciale doelgroep van de Stichting Pameijer (Kavel 4) - en huurwoningen in het middenhuur segment. Deze typologie woningen/segment kan worden gebouwd als enkelzijdig of dubbelzijdig. Wanneer je met torens (hoogteaccenten) werkt zijn enkelzijdig georiënteerde woningen echter onvermijdelijk om het betaalbaar te houden.

Voor al deze woningen geldt dat ze een (gemeenschappelijke) buitenruimte hebben aan de geluidluwe zijde. Hiermee wordt dus deels voldaan aan het ontheffingsbeleid. Om geluidhinder verder zoveel mogelijk te voorkomen wordt ten minste één van de volgende aanvullende oplossingen toegepast:

- Beglaasde buitenruimten (balkons en loggia's);
- Verhoogde geluidwering van de gevel (verzwaarde beglazing, kierdichting en gevelopbouw);
- Comfortboxen (geluidwerende lamellenroosters), mechanische spuiventilatie of afschermende maatregelen t.b.v. de spuiventilatie-eis (Bouwbesluit).

Algemeen kan worden opgemerkt dat Carnisse Eiland een nieuwbouwlocatie betreft die substantieel bijdraagt aan de woningbehoefte binnen de stad. De ontwikkeling zal bijdragen aan de doelstelling van het college wat betreft de woningbouwopgave, maar ook aan de doelstelling van het NPRZ om in Carnisse een meer divers woningaanbod te realiseren met een hoge leefomgevingskwaliteit. De leefomgeving en de kwaliteit ervan zijn brede begrippen, maar een goede leefomgeving houdt in dat bewoners en gebruikers van de openbare ruimte hun leefomgeving als herkenbaar, prettig, schoon en aantrekkelijk ervaren, zodat ze er graag wonen, werken en verblijven. Daarbij gaat het zowel om milieukwaliteit (zoals de aanpak van bodemvervuiling, veiligheidsrisico's van bedrijvigheid, geluid- en stankoverlast en afvalinzameling) als om ruimtelijke kwaliteit (het bevorderen van positieve ontwikkelingen, zoals een goede bereikbaarheid, veel verscheidenheid en een sterke ruimtelijke identiteit).

Het verdichten op deze locatie geeft een impuls geven aan dit deel van Rotterdam-Zuid. Mede daarom is vanuit het Rijk subsidie verstrekt vanuit de woningbouwimpuls (WBI), waarbinnen voldaan moet worden aan een minimum aantal betaalbare woningen.

Naast de beschreven maatregelen vormt ook de directe nabijheid van het Zuiderpark een extra woonkwaliteit. Daarnaast zijn de woningen ook gelegen in de directe nabijheid van voorzieningen op en rond het Zuidplein en goed bereikbaar per openbaar vervoer en auto. Daarmee beschikken de betreffende woningen over een hoge leefomgevingskwaliteit en kan gemotiveerd afgeweken worden van de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid. Een ontheffing van de Wet geluidhinder kan daarmee worden verleend, waardoor het aspect 'geluid' de realisatie van de beoogde woningen niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van

nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 545 woningen voorzien en 1.430 m^2 aan aanvullende voorzieningen zoals een horecagelegenheid, kapper, bakker of een fietsenwinkel. De verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling is lager dan een woningbouwontwikkeing van 1.500 eenheden. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling dan ook als niet in betekenende mate wordt aangemerkt. 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 rekenpunt (Carnissesingel / Zuiderparkweg) lager is dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor de PM_{10}-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 *Externe veiligheid*

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

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

In de 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 bevinden zich echter op een zodanige afstand van het

plangebied (>200 meter), dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Voor beide transportroutes geldt tevens, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Aangezien dit niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich ook enkele risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij met name om tankstations, alwaar geen LPG wordt doorgezet. 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 eerstgenoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.
Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Landbouw'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste zeer licht verontreinigd is. Ook de ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Landbouw'.

Uit een uitgevoerd vooronderzoek[7] blijkt daarnaast dat in het plangebied nauwelijks bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er is namelijk slechts één potentiële puntbron bekend en in het plangebied zijn geen stortplaatsen en/of baggerspecielocaties aanwezig geweest. Eventuele verontreinigingen met asbest en/of PFAS worden ook niet verwacht.

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.

[7] Gemeente Rotterdam, Vooronderzoek locatie Carnisse Eiland te Rotterdam, 2021, documentnummer IB-2021-0364.

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 erfgoedverordening. 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 “Zuiderpark” 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 2,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8 *Ecologie*

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

Gebiedsbescherming

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

gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan[8] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (circa 4,8 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn effecten op dit Natura 2000-gebied uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied dat stikstofgevoelig is, is de Biesbosch op een afstand van ongeveer 20 km. Uit een uitgevoerde stikstofberekening, opgenomen in bovengenoemde quickscan, blijkt dat zowel de aanleg- als gebruiksfase (na realisatie) een depositie oplevert die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is geen sprake van een negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas op circa 1,5 km van het plangebied. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Het plangebied is op de gemeentelijke Natuurkaart deels aangewezen als ‘parkbos’ en ‘groene wijkdooradering’. De Natuurkaart betreft een ambitiedocument op het gebied van de ecologie en natuur en heeft tot doel verbindingen te stimuleren tussen gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is. Zo wordt de omgevingskwaliteit verbeterd door meer rekening te houden met de ecologische (on)mogelijkheden op ontwikkellocaties. De Natuurkaart is dus een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen met oog voor de ecologische potentie. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden door ruimte te bieden aan verschillende schalen van groen en een landschappelijke route die tevens een verbinding vormt met de ten noorden gelegen wijk Carnisse. De watergangen rondom het Carnisse Eiland behoren tot het waternetwerk. Deze watergangen blijven ongemoeid en maken bovendien geen deel uit van dit bestemmingsplan.

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 bleek dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht werden c.q. aanwezig zijn:

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

[8] Gemeente Rotterdam, BP Carnisse Eiland; Quickscan Ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, januari 2022, projectkenmerk WPSE-2263.

Daarnaast konden in het plangebied ook vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen voorkomen. Voor deze dieren geldt dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is; wel geldt de algemene zorgplicht. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Omdat de op grond van de quickscan is vastgesteld dat gierzwaluw, huismus, steenmarter, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis het projectgebied kunnen gebruiken, is om de daadwerkelijke functionaliteit van het projectgebied voor deze soorten aan te tonen (dan wel uit te sluiten), van 12 april 2022 tot 13 september 2022 nader onderzoek plaatsgevonden[9]. Daarbij zijn binnen het plangebied de navolgende waarnemingen gedaan:

- kraamverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, het gaat hier om een groep van 40 tot 60 adulte dieren;
- 18 zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 9 paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis;
- Het pad aan de oostzijde van de Elisabethschool vormt een vliegroute voor gewone dwergvleermuis. De soort gebruikt dit relatief donkere pad om vanuit de kraamverblijfplaatsen naar het Zuiderpark te vliegen. In de omgeving zijn vergelijkbare alternatieven aanwezig;
- 1 vaste rust- en verblijfplaats met 3 individuen en essentieel functioneel leefgebied, bestaande uit verblijfplaatsen, dekking en foerageergebied van steenmarter.

Buiten het plangebied is aangetroffen:
- 5 bezette nesten van huismus;
- 1 bezette nesten van gierzwaluw.

Vanwege de waarnemingen is ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig, evenals het treffen van maatregelen. Overige waargenomen soorten betreft in de provincie Zuid-Holland vrijgestelde soorten (bruine rat en huisspitsmuis). Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is hier niet van toepassing. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Conclusie
Met nader onderzoek is het actueel gebruik van het plangebied vastgesteld. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek is een aanvraag voor ontheffing ingediend. Gezien de aard van de ingrepen is de kans groot dat deze ontheffing van de Wet natuurbeheer verleend kan worden. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling daarmee niet in de weg staat.

4.10 *Duurzaamheid en energie*

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogt de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

[9] Ecoresult, Nader onderzoek huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter, Carnisse Eiland, Rotterdam, projectkenmerk ER20220818v04, januari 2023.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

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

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen minimaal worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen.
De woningen worden wel aangesloten op de stadsverwarming van Vattenfall en waar mogelijk worden zonnepanelen toegepast. Door de wettelijke TOjuli-eis wordt ervoor gezorgd dat oververhitting in de woning beperkt wordt, hetzij door passieve maatregelen of door een koelsysteem. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. In het plan voor Carnisse Eiland wordt daarnaast veel ruimte gegeven aan groen in het gebied. Hierdoor wordt hittestress in de omgeving beperkt en is er ruimte om extreme neerslag het hoofd te bieden. Volgens de Rotterdamse Hemelwaterverordening dient 50 mm van het hemelwater binnen het plangebied te worden opgevangen en vastgehouden, bijvoorbeeld in wadi's, halfverharding of groene daken. De toevoeging van extra groen vergroot de leefbaarheid en geeft extra ruimte aan aanwezige ecologische biotopen.

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Langzaam verkeer (fiets, voetganger) wordt gestimuleerd en gemotoriseerd verkeer beperkt. Door de toepassing van veel groen en variatie, in aansluiting met het Zuiderpark, ontstaat een aantrekkelijke wijk die uitnodigt tot beweging. Ontmoeting voor kinderen en volwassenen wordt gestimuleerd onder andere door het centrale plein en voldoende speelplekken.

4.11 Besluit m.e.r.

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

besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 545 woningen en maximaal 1.430 m^2 aan overige functies zoals een horecagelegenheid, kapper, bakker of een fietsenwinkel. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Daartoe zijn in dit bestemmingsplan alle van belang zijnde milieuaspecten beoordeeld en is tevens gekeken naar de (cumulatieve) effecten als gevolg van de net buiten het plangebied beoogde nieuwbouw voor de basisschool 'de Kameleon'. Daarbij zijn met name de thema's Verkeer, milieuzonering en stikstof van belang. Gebleken is dat geen van de thema's leidt tot belangrijke milieugevolgen die een milieueffectrapport noodzakelijk maken op grond van de criteria zoals opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W heeft bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is[10].

[10] M.e.r.-beoordelingsbesluit.

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 slechts één hoofdbestemming en één dubbelbestemming:

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
Artikel 3	Woongebied	Artikel 4	Waarde – Archeologie - 2

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

Artikel 3 - Woongebied

Deze bestemming 'Woongebied' wordt binnen Rotterdam doorgaans gebruikt voor locaties die nog niet volledig ontwikkeld zijn en waarvoor de nodige flexibiliteit gewenst is. In dit geval is op grond van het stedenbouwkundig plan de ligging van de bouwvlakken, de te hanteren bouwhoogtes en het maximum aantal woningen wel duidelijk en ook als zodanig op de verbeelding en in de regels vastgelegd. Toch is ten aanzien van de inrichting van bijvoorbeeld de openbare ruimte flexibiliteit gewenst. Ontsluitingswegen, groen- en speelvoorzieningen, maar bijvoorbeeld ook waterpartijen zijn elementen die aan de hand van de nadere uitwerking

een definitieve plek zullen krijgen. De bestemming 'Woongebied' voorziet in de flexibiliteit dat alle gewenste functies een plek kunnen krijgen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen de bouwvlakken toegestaan. Daaraan zijn tevens voorwaarden verbonden, waaronder in een enkel geval ook wat betreft gebruik. Zo zijn naast woningen ook zorgwoningen toegestaan (Humanitas), echter uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'. Dit met inbegrip van alle daarbij behorende voorzieningen.

De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Op enkele plekken is tevens aangegeven dat aanvullende niet-woonvoorzieningen zijn toegestaan, zoals een horecagelegenheid, kapper, bakker of een fietsenwinkel. Aan deze functies is een maximum bruto vloeroppervlak verbonden.

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

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels
Het gehele plangebied valt binnen de contouren van de gezoneerde industrieterreinen Maas-/Rijnhaven en Waal-/Eemhaven. Hier zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de

maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 2 meter verhoogd worden.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

Het gehele plangebied valt binnen de contour van het gezoneerde industrieterrein Rijn-/Maashaven. Hier zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

Artikel 8 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

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

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 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. De te maken kosten van grondexploitatie worden gedekt middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de vast te stellen ruimtelijke ontwikkeling is een grondexploitatie in voorbereiding, die tegelijk geopend wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze is naar huidige inzichten minimaal sluitend. Hieruit blijkt dat de uitvoering van het beoogde plan haalbaar is en dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

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

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

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

Van de VRR en de gasunie zijn formele reacties ontvangen. De VRR geeft aan dat geen sprake is van relevante externe veiligheidsaspecten en daarmee met het plan ingestemd kan worden. Wel wordt geadviseerd om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Dit betreft echter een aspect in het kader van de planuitwerking. De Gasunie geeft aan niet in haar belangen te worden geschaad.

Van het waterschap Hollandse Delta is geen formele reactie ontvangen, maar separaat gesproken in het kader van de watertoets. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de berekeningen, zoals opgenomen in de waterparagraaf. Nadere afspraken ten aanzien van de compensatie volgen in aanloop naar de daadwerkelijke realisatie van de plannen. 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 53
Artikel 1 – Begrippen 53
Artikel 2 – Wijze van meten 56

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 57
Artikel 3 – Woongebied 57
Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2 59

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 61
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 61
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels 61
Artikel 7 – Algemene aanduidingsregels 61
Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 62

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 63
Artikel 9 – Overgangsrecht 63
Artikel 10 – Slotregel 63

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Carnisse Eiland” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2184CarnisseElnd-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.

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.

Bij zorgwoningen behorende voorzieningen:

gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, detailhandel (ondergeschikt aan en ten dienste van de hoofdfunctie) en inpandige bergingen, evenals een (openbaar) dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect (duurzaam) steun vindt in of op de grond.

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

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

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.

Horeca:
Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken.

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

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

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.

Voorgevel

de gevel van een gebouw die als belangrijkste is aan te merken.

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.

Zorgwoning

woning bestemd voor groepen, zoals ouderen en personen met fysieke en psychische beperkingen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingstehuis, woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. zorgwoningen, met inbegrip van alle bij zorgwoningen behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. horeca, behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021;
e. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. (inpandige) bergings-, stallings- en afvalcontainerruimte(n);
h. ontsluitingswegen en -paden;
i. bijbehorende bouwwerken;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Woongebied" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. het aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 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.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter. Elders op het erf mag deze hoogte niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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.

3.3.2 niet-woonfuncties

De in 3.1 onder c tot en met e genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'gemengd' en met dien verstande dat:

a. de functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
b. het totale bruto vloeroppervlak van alle functies tezamen niet meer mag bedragen dan 1.430 m^2.

3.3.3 Voorwaarden hogere waarden

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

3.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen – gehoord de milieudeskundige – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Verplichting

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

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

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 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 2,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningsvereisten

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

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

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

4.3.3 Uitzondering

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

4.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

4.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 6 – Algemene aanduidingsregels

6.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

a. de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of;
b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of;
c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

7.2 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonische verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 10 – Slotregel

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

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
-	-	nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2

74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

Carnisse Eiland

Enkelbestemmingen

WG — Woongebied

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

(gd) — Gemengd

(zw) — Zorgwoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

32 — maximum aantal wooneenheden

20 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Carnisse Eiland
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 17 november 2023

schaal : 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2184CarnisseElnd-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2184CarnisseElnd-on01

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