

Max Euwelaan 71-79, Rotterdam

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

<i>Planstatus:</i>	<i>ontwerp</i>
<i>Plan identificatie:</i>	<i>NL.IMRO.0599.BP2233MaxEuwe71-on01</i>
<i>Datum:</i>	<i>28 november 2023</i>
<i>Kenmerk Buro SRO:</i>	<i>SR230101</i>
<i>Opdrachtgever:</i>	<i>Van der Vorm Vastgoed BV</i>

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet.....	5
1.3 Ligging en begrenzing.....	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	14
hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	22
3.1 Ontstaansgeschiedenis.....	22
3.2 Archeologie	22
3.3 Huidig gebruik	22
hoofdstuk 4 Planbeschrijving.....	25
4.1 Inleiding.....	25
4.2 Opzet van het plan	25
4.3 Ontwikkelingen	25
4.4 Juridische planbeschrijving.....	28
hoofdstuk 5 Water	31
5.1 Beleidskader	31
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	33
5.3 Huidige watersysteem.....	33
5.4 De wateropgave	34
hoofdstuk 6 Milieu	35
6.1 Inleiding.....	35
6.2 Milieu effectrapportage	35
6.3 Milieuzonering	36
6.4 Geluid	37
6.5 Luchtkwaliteit.....	40
6.6 Bodem	42
6.7 Externe veiligheid.....	43
6.8 Natuur	49
6.9 Duurzaamheid.....	53
6.10 Mobiliteit.....	55
hoofdstuk 7 Handhaving.....	58
hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid	59
hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
9.1 Participatie	60
9.2 Vooroverleg.....	60
9.3 Zienswijzen.....	63

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 27-11-2023
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek 24-04- 2023
- Bijlage 3. Quicksan Wnb Max Euwelaan 71-79 te Rotterdam 26-04-2023
- Bijlage 4. Aeriusberekeningen 07-11-2023
- Bijlage 5. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 28-11-2023

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie Max Euwelaan 71-79 op kantorenpark Brainpark I in Rotterdam te herontwikkelen. Het bestaande kantoorpand van vier bouwlagen (bouwhoogte circa 15 m) maakt hierbij plaats voor nieuwbouw. Het nu in voorbereiding zijnde bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw van 7 bouwlagen (maximaal 25 m bouwhoogte) tot 10 bouwlagen (bouwhoogte 35 m), met maximaal 350 wooneenheden, in de vorm van tweekamerwoningen, studentenkamers, zelfstandige studio's en een maisonnettes. Naast wooneenheden worden er ook gemeenschappelijke ruimten, commerciële ruimten en een fietsen uitleen/fietsenmaker gerealiseerd.

Het initiatief sluit aan op de ambities van het in februari 2022 vastgestelde 'Masterplan Brainpark I'. Met dat Masterplan wordt beoogd om het kantorenpark Brainpark I de komende jaren te veranderen in een groene en aantrekkelijke plek om te wonen, werken, studeren en recreëren.

Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling echter niet toe. Om deze reden is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

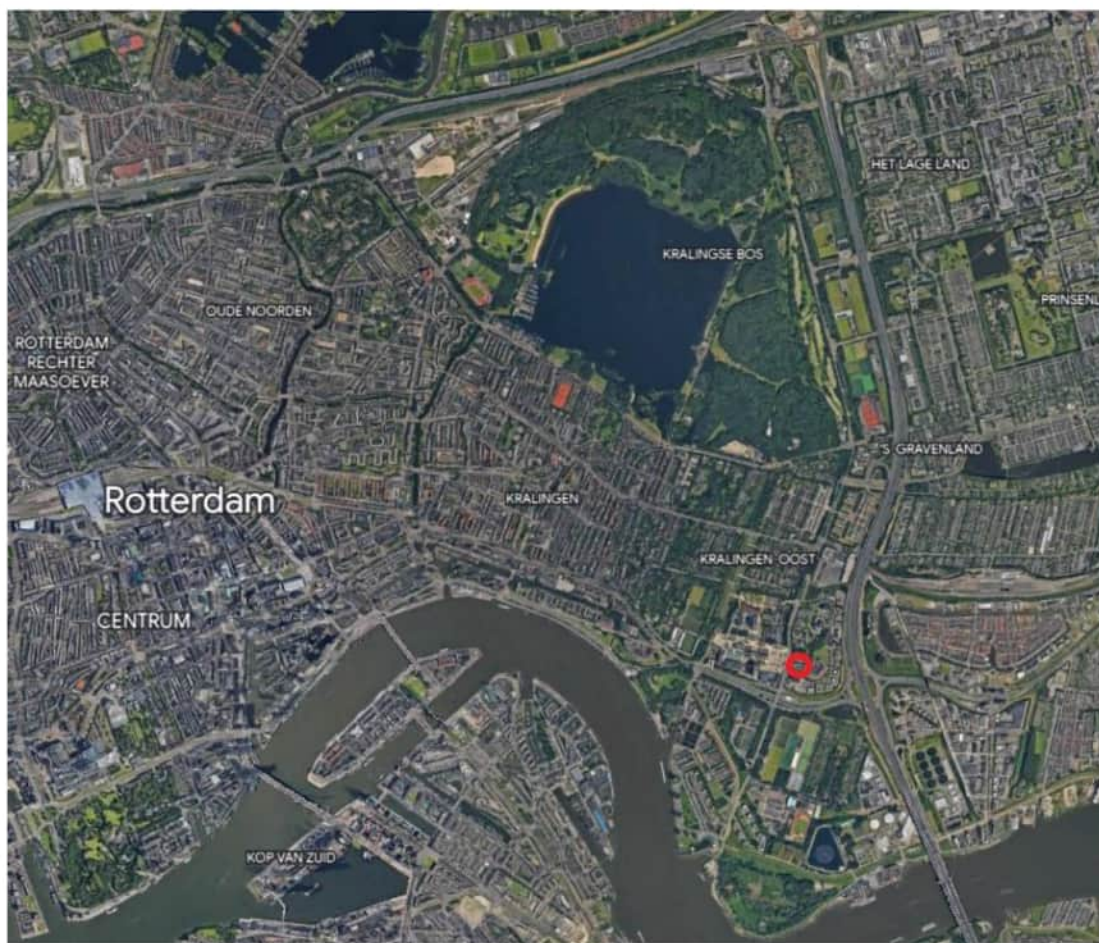
1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling met enige flexibiliteit ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de 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).

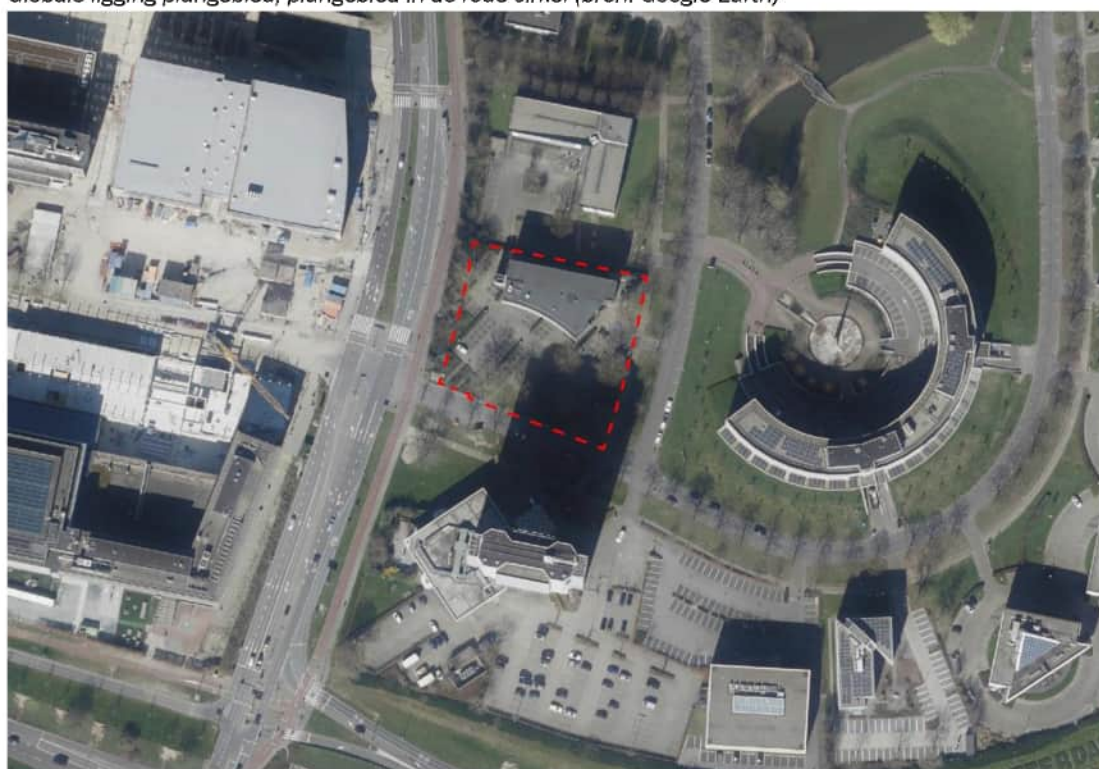
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van het Brainpark I, in Kralingen Oost aan de oostkant van Rotterdam. Het plangebied ligt nabij rijksweg A16 en nabij de Abram van Rijckevorselweg, een hoofdinalroute richting het centrum. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kralingse Zoom. Aan de overzijde van die weg is de campus van de Erasmus Universiteit gesitueerd.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, plangebied in de rode cirkel (bron: Google Earth)



Ligging plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' dat op 14 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd -1'. Een klein deel van het plangebied aan de zuidrand heeft de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Onderstaande figuur toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies toegestaan: kantoren, bedrijven t/m categorie 2 en horeca. Er is een bouwvlak opgenomen met een maximale hoogtebepaling van 15 meter en een bebouwingsindex van 0.66. Op grond van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de volgende functies toegestaan: voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen. Tevens voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken en parkeerplaatsen.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud van de archeologische waarden.

De beoogde ontwikkeling past qua functies (er wordt ook wonen beoogd) en bebouwing niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast gelden nog de volgende twee paraplubestemmingsplannen:

- Parapluherziening biologische veiligheid (vastgesteld d.d. 3 februari 2022). Dit plan vormt het toetsingskader voor hoog-risico biologische laboratoria, zoals bedoeld met het 'Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond'. Het voorliggende bestemmingsplan houdt hiermee rekening.
- Parapluherziening evenementen (vastgesteld d.d. 3 februari 2022). Met deze parapluherziening worden de ruimtelijke aspecten van evenementen in het openbaar toegankelijk gebied in een bestemmingsplan vastgelegd, gebaseerd op de 'Locatieprofielen evenementenlocaties Rotterdam 2020'. Het parapluplan heeft evenwel geen betrekking op het onderhavige gebied.

hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vastgesteld op 11 september 2020

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

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

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Een gezonde leefomgeving die zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid is volgens het Rijk van belang. De omgeving dient uitnodigend te zijn voor gezond gedrag en dient een plek te zijn waar inwoners zich prettig voelen.

De omvang van de vraag is afhankelijk van het tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Het Rijk stelt dat een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod van groot belang is. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Het voorliggende initiatief voorziet in een behoefte aan woningen en aan gemeenschappelijke en commerciële voorzieningen, wat bijdraagt aan een levendige stadswijk. Bij de ontwikkeling van dit gebied is rekening gehouden met de stedenbouwkundige aansluiting op het omliggende gebied en de omliggende infrastructuur. Daarnaast is gekeken naar verschillende thema's zoals duurzaamheid, groen en geluid. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van nationaal ruimtelijk beleid. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Het Barro heeft een hoog abstractieniveau, waarvan het beleid alleen aan de orde is op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

Planspecifiek toets

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het onderhavige geval worden 350 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarmee het initiatief is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het initiatief, de behoefte aan de woningen en de ligging in het bestaand stedelijk gebied hieronder beschouwd.

Het plangebied wordt getransformeerd naar een gemengd woongebied waar ruimte is voor verschillende functies. Het is onderdeel van een breder transformatie zoals bedoeld met het vastgestelde 'Masterplan Brainpark I'. Met dat masterplan wordt beoogd om het kantorenpark Brainpark I de komende jaren te veranderen in een groene en aantrekkelijke plek om te wonen, werken, studeren en recreëren. Dit past binnen de ambities ten aanzien van verdichting rondom stations en OV-knooppunten om zo het gebruik van openbaar vervoer te optimaliseren. Brainpark I biedt mogelijkheden om de gewenste binnenstedelijke groei te accommoderen en het gebied te versterken. Door de gemeente Rotterdam is het gebied langs de A16 aangewezen als belangrijke locatie waar kansen liggen voor verdere verstedelijking (Strategische Verkenning Verstedelijking, 2019). Ten noorden van het onderhavige plangebied wordt daar al invulling aangegeven ('Max Euwekwartier').

Het plangebied ligt op loopafstand (circa 650 m) van metrostation 'Kralingse Zoom'. Aan de overzijde van de Kralingse Zoom ligt de campus van de Erasmus Universiteit en via dezelfde Kralingse Zoom en de Abram van Rijkevorselweg en de A16, kunnen de toekomstige gebruikers van het gebied op een eenvoudige manier hun weg vervolgen. De ligging van het plangebied is daarmee gunstig.

Behoefte

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Een actualisering van de regionale woonvisies is op 26 september 2017 aanvaard door Provinciale Staten. Uit de (actualisering van) de woonvisies blijkt dat er de komende jaren in de provincie vooral vraag is naar stedelijke woonmilieus: een relatief hoge dichtheid, goede bereikbaarheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging. Het beoogde initiatief draagt bij aan deze vraag.

Bestaand stedelijk gebied

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Binnen en rondom het plangebied zijn verschillende stedelijke voorzieningen aanwezig, waarmee het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied in het bestaand stedelijk gebied hoeft niet

gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte naar de betreffende woningen voorzien kan worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en zijn op 1 april 2019 in werking getreden. De meeste recente versies van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 1 april 2023 in werking getreden. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen staan operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Het Omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgave gerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt er, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt er een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. Landschap en cultuurhistorie: beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid: zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder
3. Natuur en recreatie: behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.
4. Ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
5. Wonen: bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
6. Bodem en ondergrond: zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken: ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.
8. Klimaatadaptatie: bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.
9. Zoetwater en drinkwater: duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.
10. Bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.
11. Regionale economie: versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.
12. Energievoorziening: bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij diverse provinciale opgaven. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Om te kunnen voorzien in de ontwikkeling, worden een bestaand kantoorpand gesloopt en wordt nieuwe, duurzame bebouwing gerealiseerd die plaats biedt aan woningen en commerciële voorzieningen. Door deze herontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied intensiever gebruikt.

Daarnaast wordt de woningbehoefte, door middel van de realisatie van de voorgenomen woningen, voor een deel beantwoord. De woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten en daarmee worden verschillende doelgroepen bediend.

Het plangebied ligt op een goed bereikbare locatie. Via de Kralingse Zoom is het gebied op een adequate wijze ontsloten en met de A16 op korte afstand is de autobereikbaarheid van het gebied goed. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 650 m, ligt het metrostation 'Kralingse Zoom'. Met de herontwikkeling en verdichting van het plangebied wordt daarmee gebouwd op een strategische locatie. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan diverse provinciale opgaven.

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2023

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2023

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies.

Afdeling 6.2 heeft betrekking op Bestemmingsplannen Bestaand en Nieuw

Ladder voor duurzame verstedelijking:

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan dient de toetsing aan de Ladder plaats te vinden.

De provincie verwijst naar artikel 3.1.6 van het Bro, waarin is aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan gericht op stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

In toelichting paragraaf 2.1.3 is aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbouw

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Plannen die overeenstemmen met de nota "Dat spreken we af" voldoen op basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het voorliggende initiatief is in lijn met de woonvisie, nu er sociaal wordt gebouwd, rekening wordt gehouden met de marktvraag en er binnenstedelijk wordt gebouwd.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte.

- Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het Masterplan zijn maatregelen met betrekking tot neerslag opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling houdt bij de definitieve uitwerking rekening met onderstaande punten.

- Opvang van neerslag daar waar hij valt. Het water wordt op gebiedsniveau opgevangen en bij een bepaalde hoeveelheid neerslag afgegeven aan grotere afwateringssystemen.
- Op gebouwniveau is er een buffercapaciteit, zodat niet al het hemelwater in de openbare ruimte wordt verwerkt.
- De opvangcapaciteit van het totale plangebied is minimaal 50 mm. De opvang van meer neerslag vermindert de kwetsbaarheid bij extreme buien. Een opvangcapaciteit van 100 mm of meer is een ondergrens voor een waterrobuuste inrichting.
- Als de neerslag is opgevangen, moet het water weer worden afgevoerd. Dit kan door het nuttig toe te passen in het gebouw of gebied en door het af te voeren naar buiten het plangebied.
- De maatregelen voor het verwerken van neerslag hebben geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied en de omgeving.
- De waterberging is een tijdelijke opslag van water; 48 uur na een bui moet de waterberging weer beschikbaar zijn. Dit kan door infiltratie in het gebied, maar dat heeft wel gevolgen voor de omgeving. Maar ook door nuttige toepassingen in het gebouw of gebied, de zogenoemde grijswatertoepassingen, of door afvoer. Dat laatste heeft niet de voorkeur.

In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan het thema water. Er is geen watercompensatie vereist. De neerslag die binnen het plangebied valt wordt niet via het rioolstelsel, maar via het wateroppervlak afgevoerd. Ten aanzien van de waterberging/ infiltratie zijn afspraken gemaakt, er dient namelijk 50 mm per m² kaveloppervlakte geborgen/geïnfiltreerd te worden. Dat komt neer op circa 3.776 m² x 0.050 = 188.8 m³. Het voornemen is om ca. 50 m³ water te bergen in de daktuin van de nieuwbouw. De rest zal via kratten of een infiltratieriool rondom het gebouw worden verzorgd.

- Overstroming

In het plangebied bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen. Het plangebied ligt geheel binnendijks, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 14 (Zuid-Holland). Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1 op 10.000 jaar. Een overstroming doordat de dijken breken is erg klein. Niettemin wordt door verschillende organisaties gewerkt aan de waterveiligheid. Werken aan waterveiligheid doet de provincie samen met haar partners: Europa, Rijksoverheid, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties. Zo werken waterschappen en provincie bijvoorbeeld nauw samen als dijken langs grote rivieren en de zeewering (zogenoemde primaire keringen) moeten worden versterkt. Hierbij speelt de ruimtelijke kwaliteit ook een belangrijke rol. Verder stelt de provincie veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen (dijken merendeels gelegen langs boezemwateren) vast en de termijn waarop deze keringen aan de norm moeten voldoen. Om te voorkomen dat regionale waterkeringen bij hevige regenval bezwijken, heeft de provincie grote gebieden waar waterberging kan plaatsvinden, ruimtelijk vastgelegd. Zo werkt de provincie aan een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving, voor nu en de toekomst.

- Hitte

Een versteende omgeving houdt de hitte vast en het koelt 's-nachts niet meer af. Om hitte tegen te gaan is in dit plan enig groen opgenomen, wat zorgt voor schaduwplekken.

Om te zorgen dat bebouwing bestand is tegen de weersextremen van de toekomst wordt er zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd. De bebouwing zal ten minste voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

In het Masterplan is opgenomen dat de gebiedsontwikkeling moet zorgen dat de omgevingstemperatuur verlaagt. Het streven is de gevoelstemperatuur te verlagen met 5 – 7 graden (of het comfort-niveau 'lichte hittestress' te bereiken). Dit moet ten minste modelmatig gemonitord worden en per fase (van ontwikkeling) getoetst worden of dit gehaald wordt. De nadere uitwerking is er op gericht om dit te bereiken, waarbij het de ambitie is om de gevels van het binnenterrein als groene gevels uit te voeren en aan te sluiten op de daktuin in het binnengebied.

- Droogte

Tijdens het droogteseizoen, van april tot oktober, is door de start van het groeiseizoen en de stijgende temperaturen de kans op watertekort aanwezig. Daarom monitoren de waterbeheerders, hoogheemraadschappen, waterschappen en drinkwaterbedrijven de situatie op Brainpark I, met het oog op eventuele problemen met droogte, watertekort en -kwaliteit. Bij droogte kunnen hoogheemraadschappen en waterschappen ervoor kiezen water van het boezemwater via inlaten aan te vullen. Ook kan het waterpeil verhoogd worden zodat er meer water vastgehouden kan worden.

2.2.3 Strategie Werklocaties 2019 - 2030

De Strategie Werklocaties bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijk-economische vraagstukken worden geagendeerd. Die rol is ook het uitgangspunt van deze strategie. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De strategie is een samenhangende visie op de ontwikkeling van werklocaties vanuit de bestaande situatie, en richting de gewenste ramingen tot 2030.

Brainpark I is benoemd in de bijlage van de visie. Aangegeven is dat hier door marktpartijen geïnvesteerd wordt om herontwikkeling mogelijk te maken. Met voorgenomen ontwikkeling wordt de levendigheid in het plangebied en de omgeving vergroot en worden de verschillende deelgebieden ook beter op elkaar aangesloten. Met voorgenomen ontwikkeling wordt (deels) voorzien in een werklocatie van de toekomst waar niet alleen plaats is voor werken maar waar dit gepaard gaat met diverse andere functies.

Strategie kantoren: op weg naar een goede balans

Door gedeputeerde staten op 21 mei 2019 aanvaard als regionale kantorenvisie

Het beleid voor kantoren stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw). De geactualiseerde aanbodinventarisatie geeft nieuwe inzichten. Op toplocaties en binnen (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kan uitbreiding plaatsvinden, en op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd. Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen). Met maatwerk stemmen de regiogemeenten het aanbod af op specifieke ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

Voor kantorenlocaties met een strategische opgave (versterken, optimaliseren of herbestemmen) stellen de regiogemeenten gebiedsvisies op om de goede voornemens concreet te maken.

In aanvulling op de Ladder van de Duurzame Verstedelijking is een regionaal "Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren" opgenomen om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen. Daarbij wordt vooral gekeken naar marktruimte, onderscheidende kwaliteiten en toegevoegde waarde voor de regionale kantorenmarkt.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt, incourant bestaand aanbod aan de markt onttrokken en wordt nieuw en kwalitatief beter passend aanbod, in samenhang met diverse andere functies, gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de strategie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen. Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld op 2 december 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030.

Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

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

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de vijf perspectieven. Een bestaand kantoorpand maakt plaats voor woningen en voorzieningen, zoals ook bedoeld met het 'Masterplan Brainpark I'. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande contouren van de stad. Tevens wordt er een gemengd (woningbouw-)programma gerealiseerd waardoor de stad inclusiever wordt. De nieuwe bebouwing wordt duurzamer gebouwd dan het bestaande kantoor. De nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd. Zo draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een klimaatneutrale Rotterdam in 2050. Paragraaf 6.10 gaat dieper in op circulair slopen en bouwen wat bijdraagt aan een duurzame stad.

2.3.2 Masterplan Brainpark I

In februari 2022 is het Masterplan Brainpark I vastgesteld. In dit plan staan de kaders aangegeven voor de ontwikkelingen die plaats zullen vinden in Brainpark I.

Brainpark I is vooral bekend als een kantorenpark. Het Masterplan laat zien dat dit gebied kan veranderen tot een levendig gebied met een goede mix van woningen, bedrijven en voorzieningen zoals horeca. Het gebied biedt volop kansen door de aanwezigheid van metrostation Kralingse Zoom en de campus van de Erasmus Universiteit.

Het is een geschikte locatie voor de transformatie van een kantorengedrag naar een gevarieerder stedelijk milieu. Er is op Brainpark I ruimte voor het toevoegen van woningen, maatschappelijke- en dagelijkse voorzieningen, daghoreca en vernieuwde kantoren. Een van de belangrijkste ontwikkelingen in dit Masterplan is dat er ruimte komt voor 2.500 tot misschien 3.000 woningen. Bij de vaststelling van het Masterplan Brainpark I is ook de motie aangenomen om de mogelijk te onderzoeken om meer studentenwoningen in Brainpark te realiseren. Op basis daarvan is het woningaantal verruimd naar maximaal 3.600 woningen. Het gaat hierbij om woningen in verschillende categorieën: 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% in het hogere segment. De bouw van woningen op Brainpark I moet de stijgende vraag naar woningen onder vooral studenten, starters, ouderen en een- of tweepersoonshuishoudens opvangen.

Voor kantoren en bedrijven blijft de huidige 90.000 m² ruimte beschikbaar. En op de begane grond van woongebouwen en kantoren komt er 45.000 m² aan ruimte bij voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ook gaat de gemeente ervoor zorgen dat er meer natuur en water te vinden is. Het centraal gelegen park en de vijvers worden opgeknapt. Hier omheen komen de nieuwe woon-werk-verblijf gebouwen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een gemengd gebied waarin plaats is voor diverse functies, met de nadruk op het wonen. Het voorliggende initiatief voorziet in 350 woningen voor verschillende doelgroepen. Verder wordt, overeenkomstig het Masterplan, uitgegaan van minimaal 30% sociale huur. De voorgenomen ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de ambities van het Masterplan.

In het Masterplan Brainpark I wordt ingezet op een verandering van de Kralingse Zoom in een meer stedelijke laan (Parklane), met daaraan georiënteerde bebouwing (stedelijke wand). Door Brainpark I een adres te geven aan de Kralingse Zoom met programmering die zorgt voor levendigheid wordt het introverte karakter van Brainpark I doorbroken en wordt een betere relatie met zowel de stad als de Campus Woudestein bewerkstelligd. Aan de parkzijde heeft de bebouwing een losse/ open structuur met verspringende rooilijnen en/ of variatie in bouwhoogten zodat die zich voor het gevoel vrij in een parkachtige ruimte bevindt. Dit versterkt de ontspannen en ongedwongen sfeer die bij een park hoort en zorgt voor het ontstaan van verschillende buitenruimtes in formaat, sfeer en beleving. Het plan voor de Max Euwelaan 71-79 sluit aan bij de ambities en ruimtelijke principes die staan omschreven in het masterplan, wat bestaat een U-vormige gebouw dat zich opent zich richting het park/ en toekomstige esplanade (Max Euwelaan). Aan de Kralingse Zoom zal het gebouw onderdeel uit gaan maken van de beoogde stedelijke wand met een goede invulling van de begane grond met collectief en commercieel programma.

Ook de hoogteopbouw van het plan sluit aan bij de omschreven regels omtrent de hoogteopbouw binnen het masterplan. Het Masterplan Brainpark I gaat uit van een gemiddelde bouwhoogte van de onderbouw (Rotterdamse laag) van 7 bouwlagen met een bouwhoogte van 25 meter (b.k. vloer) en een bebouwingspercentage van 50% van de kavel. De bouwblokken krijgen eenduidige hoogtes aan de zijdes van de Kralingse Zoom en de A16 en zijn over het algemeen hoger dan de bebouwing aan het binnengebied. De hoogte van gebouwen varieert van 6 tot 8 lagen in het binnengebied zodat de speelsheid van het straatbeeld aan de parkzijde in samenspel met de verspringende rooilijnen wordt versterkt. Daarnaast maakt het masterplan hoogteaccenten mogelijk voor bepaalde kavels. Deze hoogtes verhouden zich tot de bouwhoogtes die toegepast zijn op het stedelijk deel van de Campus Woudestein.

Het hoogteaccent van 35 meter is gepositioneerd aan de zuidzijde van de kavel, zodat deze geen belemmering vormt voor omliggende gebouwen (met name de kavel ten noorden van de Max Euwelaan 71-79) ten aanzien van schaduwvorming. De afstanden tot en positionering van het hoogteaccent t.o.v. de omliggende bebouwing is dermate groot dat de omliggende gebouwen voldoende zonuren blijven behouden. Ook in het laagbouwgedeelte aan de noordzijde van de kavel is rekening gehouden in de volumeopbouw met de lichttoetreding van de beoogde tussenruimtes in het masterplan en onderlinge afstanden tot de nieuwe bebouwing, maar ook in de tijdelijke situatie met de huidige bebouwing. Vanaf de tweede verdieping krijgt het gebouw een setback aan de noordzijde, zodat er meer ruimte/ afstand wordt gecreëerd tussen de (mogelijke) nieuwbouwwolumes. De afstand van het plan t.o.v. de huidige bebouwing op de kavel aan de noordzijde is ongeveer 25m. Met deze afstand en de oriëntatie van het huidige gebouw op de kavel aan de noordzijde, is de impact van de extra schaduw die het plan voor de Max Euwelaan 71-79 erg gering.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit het Masterplan Brainpark I.

2.3.3 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een

dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

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

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Omgevingsvisie te helpen realiseren.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 350 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in verschillende segmenten. Aangesloten wordt bij de ambitie om de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen, deels in de vorm van goedkope huurwoningen.

Voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan bij de prioriteiten die in de Woonvisie van Rotterdam zijn benoemd.

2.3.4 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

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

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

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

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

Met de transitie van kantoor- naar woonlocatie en het beoogde mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners is de nabijheid van metrohalte 'Kralingse Zoom' in belang toegenomen, terwijl de nabijheid van de A16 in belang afneemt. Daarnaast worden voldoende stallingsplekken voor de fiets gerealiseerd, dat het gebruik ervan moet stimuleren. Ten slotte wordt ook de mogelijkheid geboden tot het gebruik van deelauto's. De ligging van de locatie en de benoemde maatregelen zorgen ervoor dat het gebruik van slimme en duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. Dit is in lijn met het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam.

2.3.5 Nota kantoren Rotterdam

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de Nota kantoren Rotterdam vastgesteld.

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- Het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- Een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- Het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvorraad en -omgeving.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota kantoren Rotterdam vormt samen met de Nota Bedrijfsruimte 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie. De lange termijn ambities voor kantoren zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn.

Brainpark (inclusief EUR-Campus) is in de Nota kantoren Rotterdam aangemerkt als een prioritair concentratiegebied. Met voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van een deel van het Brainpark. Ook in de toekomstige situatie is op Brainpark I nog sprake van kantoorruimte. Deze is echter anders vormgegeven en bovendien worden diverse andere functies aan het gebied toegevoegd. Hierdoor

ontstaat een aantrekkelijker gebied. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Nota kantoren Rotterdam.

2.3.6 Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk 2022-2024

Vastgesteld door B&W op 8 februari 2022

Het Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk 2022-2024 is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Dat wil zeggen dat enerzijds op basis van de aard en het karakter van het gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren wordt geschetst. De ruimtelijke ontwikkeling, de economische stand van zaken c.q. het vestigingsklimaat en de veiligheidssituatie worden hierin meegenomen. Anderzijds wordt ook aangegeven hoe die ontwikkeling concreet vormgegeven en uitgevoerd kan worden. De specifieke invulling wordt verwerkt in een horecagebiedsplan zoals in dit geval het gebied Kralingen-Crooswijk.

Het onderhavige plangebied is onderdeel van Kralingen-Oost. Om het rustige karakter van dit deelgebied te behouden en de concentratie van de reeds bestaande horeca te bestendigen geldt voor heel Kralingen-Oost de algemene ontwikkelrichting 'consolideren'. Brainpark is één van de specifieke locaties waar een horeca-ontwikkeling wenselijk is.

Brainpark/ Kralingse Zoom ligt ingesloten tussen de snelweg A20 en de campus van de Erasmus Universiteit. In het gebied zijn vrijwel exclusief kantoren en bedrijven gevestigd. De komende jaren wordt uitvoering gegeven aan een aantal projecten waarbij kantoren worden ontwikkeld naar woontorens/ appartementencomplexen. Vooruitlopend op het gebied, maar ook door tijdens de herontwikkeling initiatieven mogelijk te maken, is de flexibiliteit om horeca toe te voegen gewenst.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt 800m² daghoreca toegestaan op de begane grond. In de regels van dit bestemmingsplan wordt gewerkt met de nieuwe gemeentelijke systematiek, waarin voor dit plangebied uitgegaan wordt van 'daghoreca' met beperkte openingstijden (tussen 07.00 en 23.00 uur). Bovendien geldt dat enkel achtergrondmuziek mag worden geproduceerd. Wat maximaal wordt toegestaan is vergelijkbaar met de in het horecagebiedsplan gedefinieerde vorm van 'reguliere horeca' als het gaat om cafés, restaurants en bars, etc. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het Horecagebiedsplan 2022-2024.

2.3.7 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam

Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkerwijs aan de orde zijn.

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 het Rotterdamse archeologiebeleid 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 vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het aspect Archeologie.

2.3.8 Erfgoedagenda Rotterdam 2023-2027 en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld op 16 mei 2023 en vastgesteld op 28 januari 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld. In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2023-2027 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. De Erfgoedagenda speelt in op de hernieuwde aandacht voor het erfgoed en zet met een vernieuwde Uitvoeringsagenda in op actuele onderwerpen en vragen vanuit de samenleving. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

In het plangebied is geen erfgoed aanwezig, waardoor dit aspect verder geen rol speelt bij de planontwikkeling.

2.3.9 Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen (2021)

In het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen staat dat minimale woninggrootte waaraan moet worden voldaan afhankelijk is van het woonmilieu waar de locatie is gelegen, van het type woning dat wordt gebouwd en van de vraag of het binnen de invloedssfeer van een ov-knooppunt is gelegen. Brainpark wordt in de Woonvisie en in het kwaliteitsbeleid aangemerkt als een luxe groenstedelijk woonmilieu. Op 30 november 2021 is besloten om Brainpark I aan te wijzen als 'creatief gemengde stadswijk' (definitie uit Kwaliteitsbeleid) c.q. 'rustig stedelijk milieu' (definitie Actieplan Middenhuur) en de daarbij behorende eisen (wat betreft woningoppervlaktes). Voor de beoordeling of de ontwikkeling passend is, wordt uitgegaan van deze definities.

Een belangrijk aspect vanuit het kwaliteitsbeleid is de collectiviteit. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld de locatie en doelgroep. Verder is flexibiliteit een belangrijk thema: gebouwen moeten toekomstbestendig zijn. In Brainpark I gelden als uitgangspunt dat de gemiddelde woninggrootte van een appartement minimaal 60 m² gbo is, hiervan kan worden afgeweken met een ondergrens van 50 m² gbo. Het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen geeft evenwel ruimte voor afwijkende gebruiksoppervlakten indien voor de doelgroep studenten, jongeren of ouderen wordt gebouwd en er sprake is van een innovatief woonconcept waarbij in het woongebouw collectieve functies worden gerealiseerd.

Het voorliggende initiatief voorziet in de bedoelde doelgroepen. In het concept staat de ontmoeting centraal. Tevens voorziet het initiatief in collectieve functies zoals een gezamenlijke daktuin, werkplekken, wasserette en deelauto's. Verder worden gemeenschappelijke ruimte voor SSH voorzien, voor bijeenkomsten, lounge,

ontvangstruimte, bar, gameroom e.d. Verder wordt ruimte geboden aan commerciële voorzieningen, zoals daghoreca en lichte vormen van bedrijvigheid.

2.3.10 Actieplan Middenhuur (2019) en Actieplan Middenkoop (2021)

In Actieplan Middenhuur en Actieplan Middenkoop staan de kaders waaraan ontwikkelingen in het middenhuur- en middenkoopsegment aan moeten voldoen. Zo geldt onder andere de voorwaarde dat de woningen minimaal gemiddeld 60 m² gbo moeten zijn. In het geval van innovatieve woonconcepten met veel gemeenschappelijke ruimten kan hiervan worden afgeweken. Ook zijn prijsgrenzen gesteld en een instandhoudingstermijn (middenhuur) of een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding (middenkoop).

Het voorliggende initiatief voldoet hieraan: het voorziet in een gemeenschappelijke ruimte voor SSH, voor bijeenkomsten, lounge, ontvangstruimte, bar, gameroom e.d. Tevens wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimten zoals een daktuin, een wasserette en werkruimten. Verder wordt uitgegaan van ruimten voor daghoreca en voor een fietsenmaker/fietsenuitleen.

2.3.11 Afwegingskader bezonning

Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

In het Afwegingskader bezonning zijn kaders gesteld voor de effecten van bezonning van gevels van bestaande woningen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die 1,5 maal hoger zijn dan de gemiddelde hoogte binnen 1 maal de straal van de hoogte van die ontwikkeling, worden aan een stappenplan getoetst. Dat geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen hoger dan 10 meter die liggen op een binnenterrein. Aan de hand van dat stappenplan wordt beoordeeld of de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde kaders voor bezonning op bestaande woningen.

In de omgeving van het plangebied zijn in de huidige situatie geen woningen gelegen en zijn er ook geen woningen in planologische zin mogelijk. Het voorliggende plan heeft derhalve geen effecten op de bezonning van gevels van bestaande woningen.

hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Uit verschillende historische kaarten blijkt dat het plangebied tot circa 1967 in gebruik is geweest als landbouwgrond. Begin jaren '60 hebben er diverse infrastructurele ingrepen in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden. In 1964 is de verbinding over de Nieuwe Maas, ter plaatse van de huidige van Brienenoordbrug, aangelegd en is in het verlengde hiervan de huidige A16 aangelegd. Sinds 1968 is het plangebied en Brainpark herkenbaar in de huidige vorm. Lange tijd is het gebied nog onbebouwd gebleven. In 1990 is het huidige kantoorpand op het perceel Max Euwelaan 71-79 gerealiseerd.

3.2 Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. In het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' is voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning opgenomen voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden ter plaatse van Max Euwelaan 71 - 79 te Rotterdam beoordeeld (advies met kenmerk: AS23/03947-23/0007941, d.d. 20 april 2023).

De grondroerende werkzaamheden bestaan uit sloop en nieuwbouw waarbij een onderkelderde appartementengebouw zal worden gerealiseerd. Met uitzondering van het heien blijven de grondroerende werkzaamheden binnen de toegestane marges van diepte en oppervlakte van het bestemmingsplan. Op basis van archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied kan worden uitgegaan van een substantiële verstoring/ophoging van de bodem. De kans is klein dat door het heien archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is. In verband hiermee wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk geacht.

De plannen geven geen aanleiding tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Echter is de archeologische dubbelbestemming behouden in het voorliggende bestemmingsplan, ter bescherming van archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen.

Er dient wel altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger om dit bij de bevoegde overheid, de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam, te doen.

3.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als kantorenlocatie. Op het perceel is momenteel een kantoorpand aanwezig uit 1990. Het betreft een pand met vier bouwlagen. Naast bebouwing is de kavel voor een aanzienlijk deel ingericht ten behoeve van parkeervoorzieningen. De oost-, zuid- en westrand zijn groen ingericht met ook hagen en bomen. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een centrale waterplas.

In onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Vogelvlicht huidige situatie, gezien vanaf het zuidwesten: plangebied centraal in het beeld (bron: Google streetview, 2023)



Bestaande bebouwing (bron: Blom Ecologie, april 2023)



Bestaande situatie, gezien vanaf K.P. van der Mandelelaan (bron: Google streetview, september 2022)

Infrastructuur

De onderhavige kavel is met één in- en uitrit verbonden met de Max Euwelaan. Ook de ADP-locatie kent één in- en uitrit aan de zijde van de Max Euwelaan. Deze laan staat via de K.P. van der Mandelelaan en Kralingse Zoom in verbinding met de Abram van Rijkevorselweg en de A16. Tevens loopt ten westen van het plangebied, aan Kralingse Zoom, een langzaamverkeersroute. In noordelijke richting is op ongeveer 650 m afstand het metrastation Kralingse Zoom gesitueerd.

Stadsgezichten en Monumenten

Het onderhavige plangebied is geen (onderdeel van een) beschermd stadsgezicht. Ook zijn er geen monumenten en/of beeldbepalende objecten in of om het onderhavige perceel gelegen.

hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van het perceel Max Euwelaan 71-79 in het zuidelijke deel van Brainpark I. Het betreft een perceel met een oppervlakte van circa 3.776 m². Het huidige kantoorpand maakt plaats voor een gemengd programma met ruimte voor woningen, flexwerken en andere commerciële voorzieningen. De plannen worden in dit hoofdstuk verder uiteengezet.

4.2 Opzet van het plan

Het plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk maakt. Het voorziet in een duidelijk afbakening van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, met voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te kunnen realiseren.

4.3 Ontwikkelingen

Programma

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw met overwegend appartementen. Hiervoor is door Vera Yanovshtchinsky architecten B.V. een bebouwingsvoorstel gemaakt. Dit voorstel voorziet in een gevarieerd programma bestaande uit:

- 47 2-kamerwoningen (56 - 64 m² GBO);
- 13 2-kamerwoningen (49 - 55 m² GBO);
- 4 maisonnettes (34 of 43 m² GBO);
- 108 studentenkamers (18 m² GBO);
- 176 zelfstandige studio's (18 -23 m² GBO);

In totaal betreft het initiatief, volgens dit programma, 348 wooneenheden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt 350 woningen mogelijk. Overeenkomstig het 'Masterplan Brainpark I' dient te worden uitgegaan van verschillende categorieën: 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% in het hogere segment. In het voorliggende geval wordt ingezet op een programma met 100% woningen die tegen sociale of middeldure huurprijzen verhuurd worden.

Daarnaast omvat het initiatief gemeenschappelijke en commerciële ruimten:

- maximaal 900 m² bvo gemeenschappelijke ruimte voor SSH, voor bijeenkomsten, lounge, ontvangstruimte, bar, gameroom, wasserette, werkplekken e.d.
- maximaal 1.150 m² bvo lichte vormen van bedrijvigheid (maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten) waaronder ruimte voor fietsenuitleen en een bijbehorende fietsenmaker, kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
- maximaal 800 m² bvo (2 units) voor daghoreca, zoals lunchroom, brasserie, koffiebar;
- een gezamenlijke daktuin/dakterras.

Bebouwingsvoorstel

Het 'Masterplan Brainpark I' gaat uit van een gemiddelde bouwhoogte van de onderbouw (Rotterdamse laag) van 7 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 25 meter en een bebouwingspercentage van

50% van de kavel. Daarnaast maakt het Masterplan hoogte-accenten mogelijk voor bepaalde kavels. In het onderhavige bebouwingsvoorstel gaat om een gevarieerd gebouw met 7 tot 10 bouwlagen, rondom een besloten binnenterrein. Hierbij wordt een gebouw met een oplopende hoogte van 23 en 25 m, naar een hoogte-accent aan de zijde van de K.P. van der Mandelalaan van 35 m. Deze hoogte verhoudt zich tot de bouwhoogtes die toegepast zijn op het stedelijk deel van de Campus Woudestein. Op het binnenterrein zijn er bouw mogelijkheden in één laag (maximaal 4 m). De voorgestelde hoogte van het hoogteaccent en bebouwingspercentage wijken iets af van het Masterplan. In toelichting paragraaf 2.3.2 wordt nader ingegaan op de relatie met het 'Masterplan Brainpark I'.

Tevens worden er dakterrassen mogelijk gemaakt om te voorzien in buitenruimten, een groene aankleding van het gebouw en een bijdrage te leveren aan collectiviteit voor de toekomstige bewoners. Dat is conform de intenties van het 'Masterplan Brainpark I'.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan tevens uit van een afstand tot de noordelijke perceelsgrens van 5,5-6 meter zodat er voldoende (groene) ruimte bestaat tussen de verschillende gebouwen.

Het gebouw wordt zowel voor auto's als voor fietsen ontsloten vanaf de zijde van de Max Euwelaan. Er is een parkeergarage voorzien met ook ruimte voor fietsenbergingen. Er is beperkt ruimte voor auto's, waarbij onder andere deelauto's worden toegepast. De benodigde reductie aan parkeerplaatsen wordt nader onderbouwd met een Mobiliteitsplan van MaaS (Mobility as a Service).

Uitwerking

Er wordt circulair bouwen en slopen toegepast. Het gebouw wordt hiertoe gerealiseerd door middel van hybride houtbouw/glulam, een hernieuwbaar materiaal dat geschikt is om te demonteren en her te gebruiken. Hierbij worden de kelder en liftkernen uitgevoerd in beton. Daarnaast wordt een daktuin toegepast op lage daken. Op de hogere daken worden zonnepanelen toegepast om de energieneutrale ambitie te behalen. Bij de gevels aan de buitenzijden wordt uitgegaan van circulair hergebruik van ca. 500 m² aan natuurstenen gevelpanelen uit de sloop van het huidige pand in de commerciële plint. De overige buitengevels worden afgewerkt met een steenachtig plaatmateriaal.



Beoogde nieuwe situatie VO (bron: Vera Yanovshtchinsky architecten B.V., d.d. 18 april 2023)



Impressie vanaf Kralingse Zoom (bron: Vera Yanovshtchinsky architecten B.V.)



Impressie vogelvlucht Max Euwelaan (bron: Vera Yanovshtchinsky architecten B.V.)

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

Bestemmingsmethodiek

Voorliggend bestemmingsplan is een globaal en ontwikkelgericht bestemmingsplan. In het begin van dit hoofdstuk is de ontwikkeling uiteengezet en zijn de hoofdlijnen duidelijk gemaakt. Massa en situering van de bebouwing zijn vastgelegd middels een bouwvlak op de verbeelding. Er wordt enige flexibiliteit in de bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden.

4.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (hoofdstuk 1)
2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
3. Algemene regels (hoofdstuk 3)
4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Bestemming 'Gemengd - 1'

Het onderhavige perceel heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Deze bestemming is globaal ingericht zodat bij wijzigingen ten opzichte van het plan zoals dat nu bekend is het bouwplan niet gelijk in strijd is met het bestemmingsplan. Het bouwvlak is afgestemd op het bebouwingsvoorstel, waarbij aan de noordzijde een afstand van 6 meter tot de perceelsgrens is aangehouden. Er is tevens aangegeven welke bouwhoogte maximaal is toegestaan. Verder is een parkeergarage toegestaan.

Het gaat hierbij om maximaal 350 woningen. Daarnaast wordt ruimte voor niet-woonfuncties geboden, uitsluitend op de begane grond en in de kelder. Het gaat daarbij om dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, om bedrijven t/m categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, inclusief uitleen van fietsen en om daghoreca. Het programma is gemaximaliseerd in de gebruiksregels.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan

het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder behorende bij dit bestemmingsplan welke als bijlage is toegevoegd aan de regels. Met artikel 3.3.2 is geborgd dat gronden alleen in gebruik mogen worden genomen als woning, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend.

Waarde – Archeologie 2

In het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Deze bestemming beschermt eventueel aanwezige archeologische resten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.4.3 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

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

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is in het voorliggende 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. Om ook aan een eventuele wijziging of herziening van het beleid te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de regeling zo vormgegeven dat een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het beleid dat op dat moment geldt.

Beleidsregeling

De op dit moment geldt de 'Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets 2022'. De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruik van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de

parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

4.4.4 Werken aan huis

In de regels is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woningen zijn niet toegestaan. Verder worden in het kader van 'werken aan huis' detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid in de periode 2022-2027 en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid, om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 (7 december 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Hierin staat hoe samen met partners gewerkt wordt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

In het Regionaal Waterprogramma staat hoe de provincie uitwerking geeft aan de Europese richtlijnen over water en het gaat in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterrecreatie en vaarwegen.

5.1.3 Waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Zoetermeer, Gouda, Schoonhoven en Rotterdam. Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma worden de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren weergegeven. Met het waterbeheerprogramma worden allereerst veel van de taken van het waterschap op dezelfde wijze voortgezet. Het waterschap gaat zich de komende jaren richten op de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheer staat daarnaast voor een grote veranderopgave als gevolg van tal van grote ontwikkelingen. Om te kunnen blijven werken aan 'droge voeten en schoon water', moet het hoogheemraadschap zich nog nadrukkelijker en soms met nog meer inzet richten op deze ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap gaat aan de hand van drie thema's voor de toekomst aan de slag met deze veranderopgave:

- een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat in 2027;

- een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen in 2027;
- water en waterschap als onderdeel van de samenleving in 2027.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

5.1.4 Gemeente

Waterplan 2 Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het 'Waterplan 2 Rotterdam' vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

Gemeentelijke rioleringsplan (2021-2025)

De gemeente heeft drie wettelijke zorgplichten, of – zoals dat onder de nieuwe Omgevingswet wordt genoemd – taken op het gebied van watersystemen en waterketenbeheer. De belangrijkste taken zijn:

1. Beschermen van de volksgezondheid en het milieu door doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
2. Voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, vasthouden, transporteren, verwerken en hergebruiken van hemelwater.

3. Voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.

Om het stedelijk watersysteem van de toekomst vorm te geven heeft de gemeente deze taken vertaald naar diverse doelen op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en het grondwatersysteem.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

De gemeente Rotterdam werkt daarnaast in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) aan een waterhuishoudingsplan voor het toekomstige watersysteem op Brainpark I. Dit plan vormt voor water de basis voor de verdere uitwerking van het Masterplan voor de buitenruimte van Brainpark I.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Binnen het grotere gebied Brainpark, waar het voorliggende plan onderdeel van uit maakt, en ten noorden van Brainpark is er wel oppervlaktewater aanwezig. Een groot deel van het plangebied ligt in één peilgebied. Dit peilgebied heeft een oppervlaktewaterpeil van NAP +2,75 m. Het gedeelte Brainpark I is relatief hooggelegen en ligt in het peilgebied GPG-1278.

5.3.2 Waterkering

In het plangebied bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen. Het plangebied ligt geheel binnendijs, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 14 (Zuid-Holland). Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1 op 10.000 jaar.

De gevolgen van een overstroming binnendijs zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire kering onder water lopen en indicatief welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Door de relatief hoge ligging van het plangebied vormt een overstroming naar verwachting geen risico voor het plangebied.

5.3.3 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 2. Dit district voert het rioleringswater af naar de AWZI Kralingseveer. In het projectgebied ligt momenteel een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater en het afvalwater niet afzonderlijk van elkaar worden afgevoerd. Dit stelsel is echter aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente.

Ten noorden van het plangebied op de kruising Max Euwelaan – K.P. van der Mandelelaan bevindt zich een vuilwatergemaal, dat gekoppeld is aan het gemengd rioolstelsel. Het gemaal dient om de bovendrempelberg van het gebied Brainwave te benutten.

Er is daar ook een schoonwatergemaal gesitueerd. Dit gemaal heeft een tweetal functies, namelijk het voorzien van een wateraanvoer voor het kunstwerk 'Sjatoodoo' en het heeft de functie als 'singelwateraanvoer' voor de waterpartijen op het Brainpark en de waterpartij naast de Abram van Rijkevorselweg achter de huisnummers K.P. van der Mandelelaan 90/100.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater en waterberging

Binnen het plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig.

Toename verhard oppervlak is beperkt, aangezien het huidige terrein reeds voor 80% verhard is (bebouwing, ontsluiting en parkeerterrein). Ten aanzien van de waterberging/ infiltratie zijn afspraken gemaakt, er dient namelijk 50 mm per m² kaveloppervlakte geborgen/geïnfiltreerd te worden. Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van circa 3.776 m², wat neer komt op (3.776 m² x 0.05 =) 188.8 m³ waterberging/infiltratie. Het voornemen is om ca. 50 m³ water te bergen in de daktuin van de nieuwbouw. De rest zal via kratten of een infiltratieriool rondom het gebouw worden verzorgd.

5.4.2 Grondwater

Het bouwinitiatief dient te zijn afgestemd op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin. Daarbij moet rekening worden gehouden met het voornemen om een parkeergarage met een bodempeil van ca. 4 m onder huidig maaiveld te realiseren. Uit metingen in de omgeving is duidelijk geworden dat het grondwaterpeil zich circa 3,5 m beneden maaiveld bevindt.

Dit aspect wordt nader besproken met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard om een zogenaamde 'vrijwaringsbrief' te krijgen. Op voorhand worden in het kader van het bestemmingsplan geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het grondwater.

Bij de verdere uitwerkingen zal rekening worden gehouden met dit aspect, waarbij kan worden opgemerkt dat hooguit tijdelijke bronbemaling wordt toegepast voor de realisatie van de kelderbak. Het waterschap adviseert hierbij de inrit, eventuele ramen en ventilatieopeningen van de parkeerkelders ruim boven het maximale waterpeil aan te leggen zodat geen wateroverlast optreedt bij forse peilstijgingen. Hiermee zal bij de verdere uitwerkingen rekening worden gehouden.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterveiligheid binnendijs

Het plangebied ligt binnendijs, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 14 (Zuid-Holland). Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1 op 10.000 per jaar. Dit betekent dat deze waterkering is ontworpen om een waterhoogte te keren met een terugkeertijd van gemiddeld eens per 10.000 jaar.

De gevolgen van een overstroming binnendijs (bij een dijkdoorbraak) zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire waterkering onder water lopen en indicatief welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Door de relatief hoge ligging van het plangebied vormt een overstroming naar verwachting geen risico voor het plangebied.

5.4.4 Riolering

In de nieuwe situatie zal er een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd maar het hemelwater mag niet worden aangeboden op het (gemengde) gemeenteriool. Dit water dient te worden geïnfiltreerd in de ondergrond of, ervan uitgaande dat dit in de toekomst door de gemeente wordt gerealiseerd als onderdeel van het Masterplan, worden aangeboden op het openbare hemelwaterriool (nu dus nog gemengd stelsel).

hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk met circa 350 wooneenheden en gemeenschappelijk en commerciële ruimten. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn activiteiten opgenomen die voorkomen op de D-lijst, namelijk D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het bestemmingsplan. Er is voor dit project een 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld (Buro SRO, d.d. 28 november 2023). Deze is als bijlagen bij toelichting, bijlage 5 bijgevoegd. Deze meldnotitie wordt als expliciet beslispunt aan het college voorgelegd. Voor de voorgenomen activiteit geldt dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen uit de onderzoeken en de meldnotitie er verwacht wordt dat er geen belangrijk nadelige milieugevolgen optreden. Er wordt daarom geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor deze ontwikkeling.

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.3.1 Plangebied

In het bestemmingsplan worden bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan van de bedrijvenlijst die opgenomen is in de bijlage van de regels. Veelal zijn deze bedrijven toegestaan op de begane grond, waarboven wordt gewoond, of in op zichzelf staande gebouwen. In de praktijk laten deze functies zich door de beperkte omvang in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in de vigerende bestemmingsplannen. Bovendien is de locatie gelegen op korte afstand van de A16 en ligt ten westen de Kralingse Zoom, een gebiedontsluitingsweg. Om deze reden wordt het omgevingstype aangemerkt als "gemengd gebied".

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele relevante inrichtingen en bestemmingen gelegen. Ten westen van het plangebied is de campus van de Erasmus Universiteit Rotterdam gelegen. Deze campus kent een maatschappelijke bestemming en de activiteiten die hier verricht worden zijn in te delen in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter. De feitelijke afstand van de rand van de maatschappelijke bestemming tot het plangebied bedraagt circa 20 meter. De richtafstand wordt daarmee ruim gerespecteerd en deze bestemming leidt niet tot belemmeringen.

Het plangebied en de directe omgeving kennen de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om kantoren, bedrijven tot en met categorie 2, horeca en medische klinieken te realiseren. Kantoren vallen in milieucategorie 1 en kennen daarmee een gereduceerde richtafstand van 0 meter. Bedrijvigheid tot en met categorie 2 kennen een gereduceerde richtafstand van 10 meter. Klinieken behoren, op basis van de VNG-brochure, tot milieucategorie 1 en kennen daarmee een gereduceerde richtafstand van 0 meter. De afstand tussen het plangebied en de overige gronden is meer dan 10 meter. Ook deze bestemming leidt niet tot belemmeringen.

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van een functiemenging, waarbij woningen en een commerciële ruimte en een werkplaats vrijwel direct naast/boven elkaar kunnen worden gerealiseerd. Momenteel is de aard van de functies nog niet uitgekristalliseerd. Indien noodzakelijk wordt later in het

proces, bij de uitwerking van het bouwplan, gekeken naar bouwkundige maatregelen. Daarnaast moeten eventuele voorzieningen die zich in het plangebied zullen vestigen voldaan aan het Activiteitenbesluit. Hierdoor zal een aanvaardbare situatie ontstaan.

6.3.2 Conclusie

In en om het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten aanwezig die gezien de indicatieve afstanden voor milieuhinder van invloed zijn op het onderhavige initiatief. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

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

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijk bepaalde zone van diverse wegen, zoals rijksweg A16, Kralingse Zoom en Abram van Rijkevorselweg. Derhalve is akoestisch onderzoek vereist, waarin wordt vastgesteld welke geluidbelasting ontstaat op de gevels van de woningen door deze geluidbronnen.

Railverkeer, industrielawaai, luchtvaart en scheepvaartlawaai zijn hier niet aan de orde.

6.4.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. 30 km/uur-wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent dat formeel voor deze wegen geen wettelijk toetsingskader geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden 30 km/u wegen wel meegenomen in een akoestisch onderzoek, in ieder geval voor de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk-	-gebied	Buiten-	-stedelijk-	-gebied
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ontheffingsbeleid

In het Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder van de gemeente Rotterdam zijn voorwaarden opgenomen die de gemeente Rotterdam stelt aan het verlenen van hogere waarden. Zo wordt er gesteld dat bij een geluidbelasting groter dan 53 dB na aftrek vanwege alle wegverkeer een woning een geluidluwe zijde en, indien aanwezig, een geluidluwe buitenruimte heeft.

Crisis- en Herstelwet

De gemeente heeft voor de transformatie van het Brainpark Rotterdam besloten dat zij op basis van de Crisis- en Herstelwet voor een periode van 10 jaar afwijkt van de regels voor wat betreft de geluidbelasting ten gevolge van de A16. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A16 mag de waarde van 53 dB overschrijden mits deze niet hoger is dan 63 dB.

Om gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet dient het aannemelijk gemaakt te worden dat de geluidbelastingen binnen de gestelde 10 jaar ook daadwerkelijk zullen afnemen tot op een acceptabel niveau (voor nu: de Wet geluidhinder, maximaal te ontheffen waarde maar later Omgevingswet en grenswaarden). Als de geluidbelastingen afgenomen zijn binnen de periode dat de Crisis- en herstelwet is, zullen de woningen dus een betere geluidwerende gevel ervaren dan strikt noodzakelijk conform Bouwbesluit, kortom er dringt dan minder omgevingsgeluid de woningen binnen.

Akoestisch onderzoek

Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom (kenmerk: 23-115, d.d. 27 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). De uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar wegverkeer zijn onderstaand beschreven.

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Rotterdam, binnen de geluidzone van de A16 op 280 meter van de wegas, de K.P van der Mandelelaan op 6 meter uit de wegas, de Max Euwelaan op 30 meter uit de wegas, de Kralingse Zoom op 35 meter uit de wegas en de Abram van Rijckevorselweg op 137 meter van de wegas. De K.P van der Mandelelaan is ter hoogte van de locatie een gezoneerde 50 km weg, aan de overzijde van de Kralingse Zoom is deze weg een niet gezoneerde 30 km weg.

De geluidbelasting door wegverkeer op de A16 bedraagt op nagenoeg de gehele woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB na aftrek (rekenpunt 2). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt op de locatie overschreden op (ten minste de hogere verdiepingen) van de rekenpunten 2 – 7. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB op basis van de Crisis- en Herstelwet voor de transformatie van Brainpark 1 naar woningen wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op elk van de lokale gezoneerde wegen (de K .P. van der Mandelelaan, de Max Euwelaan, de Kralingse Zoom en de Abram van Rijckevorselweg) bedraagt op ten minste een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt op de locatie door geen van de lokale wegen overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht van de A16 en de gezoneerde lokale wegen is onvoldoende doeltreffend dan wel financieel en/of stedenbouwkundig niet haalbaar.

Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de A16 en de lokale gezondeerde wegen dienen hogere waarden te worden aangevraagd conform tabel III.3 - III.7 in de bijgevoegde rapportage. De rekenpunten waarvoor een hogere waarde dient te worden verleend zijn tevens opgenomen in figuur 3 - 7 in Bijlage II van de betreffende rapportage.

Het verlenen van hogere waarden bij een geluidbelasting na aftrek van meer dan 53 dB voor de geluidbelasting door de A16 is mogelijk omdat de gemeente voor de transformatie van het Brainpark Rotterdam heeft besloten dat zij op basis van de Crisis- en Herstelwet van een periode van 10 jaar afwijkt van de regels voor wat betreft de geluidbelasting ten gevolge van de A16. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A16 mag daardoor de waarde van 53 dB overschrijden mits deze niet hoger is dan 63 dB. De te verlenen hogere waarde bedraagt dan 53 dB waarbij gedurende 10 jaar een geluidbelasting van ten hoogste 63 dB is toegestaan.

De gemeente Rotterdam stelt in haar Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder dat bij een geluidbelasting groter dan 53 dB na aftrek vanwege alle wegverkeer een woning een geluidluwe zijde en, indien aanwezig, een geluidluwe buitenruimte heeft. In het rapport zijn in Figuur 8 in Bijlage II de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven, door alle wegen samen na aftrek. De gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB na aftrek wordt overschreden op alle waarnemhoogten in alle rekenpunten rondom het U-vormige gebouw (rekenpunten 1,2, 5-11, 14, 15). Aan de binnenzijde van het U-vormige gebouw wordt de gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB na aftrek overschreden op de hogere verdiepingen in de rekenpunten 3 (waarnemhoogte 14,0-32,0 m), rekenpunt 4 (waarnemhoogte 20,0-32,0 m) en rekenpunt 12 (waarnemhoogte 8,0-20,0 m). In de rekenpunten 13 en 16 aan de binnenzijde van het U-vormige gebouw wordt de gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB na aftrek niet overschreden.

Alle woningen met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB worden voorzien van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte in de vorm van beglaasde inpandige loggia's dan wel balkons met een gesloten balustrade; loggia's en balkons worden daarbij tevens voorzien van een geluidsabsorberend plafond. Indien woningen met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder buitenruimte worden gerealiseerd dan wordt één slaapkamer voorzien van een voorziening om een geluidluwe zijde te realiseren bijv. een Harbour Fenster). Voor deze woningen wordt voor de geluidluwe buitenruimte gezocht naar alternatieve oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Met deze maatregelen voldoen alle woningen aan het ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het geluidbeleid van de gemeente. Aan deze toetsingskaders wordt na de omschreven maatregelen voldaan. Met de omschreven maatregelen voldoet het plan aan het ontheffingsbeleid van de gemeente, er hoeft niet van het beleid te worden afgeweken. Daardoor zal, ondanks de relatief hoge geluidbelastingen, sprake zijn van een aanvaardbaar plan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De geluidbelasting is op nagenoeg de gehele locatie op de woningen hoger dan 53 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels van de betreffende woningen bedraagt dan $G_{A;k}$ meer dan 20 dB. Voor deze geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt 67 dB zonder aftrek. Bij deze geluidbelasting bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 34 dB.

De geluidbelasting in het Brainpark wordt overwegend bepaald door geluid afkomstig van de A16. In het masterplan Brainpark I is een snelwegzone gedefinieerd, dit is de strook langs de A16. Voor deze zone is het de ambitie om de eerstelijnsbebouwing als blikvanger en afscherming van geluid te realiseren. Op deze manier wordt er een stedenbouwkundige afscherming gerealiseerd, die ingevuld zal worden met niet-woonfuncties. Dit geluidscherm zal er zorg voordragen dat de geluidbelasting van de A16 samen met de andere geluidbronnen zal afnemen tot onder het toelaatbare niveau. Het geluidscherm zal binnen tien jaar, zoals voorgeschreven in de Crisis- en herstelwet, worden gerealiseerd.

6.4.2 Conclusie

Indien er voldaan wordt aan de eisen voor geluidwering conform het Bouwbesluit, de overige geluidwerende voorzieningen zoals voorgaand aangegeven en het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlagen bij de regels, bijlage 3 regels is gevoegd, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van

schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en tenminste twee ontsluitingswegen. De ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Cumulatie van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan met ontwikkelingen in de directe omgeving is niet aan de orde.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 350 wooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast omvat het initiatief gemeenschappelijke en commerciële ruimten: circa 1.150 m² b.v.o. aan ruimten voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en/of lichte vormen van bedrijvigheid en circa 800 m² b.v.o. voor daghoreca, zoals een lunchroom, brasserie, koffiëbar. Om te bepalen of deze ontwikkeling in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse, is op basis van de berekende verkeersgeneratie, die nader is toegelicht in toelichting paragraaf 6.10.1 en die ook voor de AERIUS-berekening is gehanteerd, de NIBM-tool ingevuld. De beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van circa 851 voertuigbewegingen. De volgende afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	851
Aandeel vrachtverkeer	8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Resultaten NIBM-tool (versie 3 november 2023)

Aan de hand van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Volgens de gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de (snel)wegen en verder het gebied in ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen van respectievelijk 40 en 25 microgram per m³. Daarmee wordt voldaan aan het Rotterdamse beleid om geen nieuwe woningen te realiseren in gebieden waar de

grenswaarden worden overschreden. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg.

6.5.2 Conclusie

De totale ontwikkeling van Brainpark I, waarbinnen het voorliggende plan is gelegen, leidt tot een toename van verkeer, maar de concentraties van luchtverontreinigende stoffen bevinden zich in de huidige situatie ruim onder de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De effecten het extra verkeer van de totale ontwikkeling zullen niet tot een dussdanige stijging leiden dat de concentraties van luchtverontreinigende stoffen toeneemt tot boven de grenswaarden. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.6 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.6.1 Plangebied

Er is voor de onderhavige ontwikkeling een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, rapportnr. 23-2108-R01JV, d.d. 24 april 2023). Dit rapport is als bijlagen bij toelichting, bijlage 2 bijgevoegd.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725:2017 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een diffuse bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, PCB en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv) is plaatselijk eveneens licht verontreinigd met kwik, PCB en minerale olie.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium en zeer licht verontreinigd met 1,2-Dichloorethenen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten zware metalen, PCB en minerale olie in de grond en de verhoogde concentratie 1,2-Dichloorethenen in het grondwater. De verhoogde gehalten in de grond zijn te relateren aan het aanwezige stortpakket van verontreinigde baggerspecie in de ondergrond en het vermoedelijk gebruik van licht verontreinigd zand als afdeklaag boven op het baggerdepot. Voor de

marginaal verhoogde concentratie 1,2-Dichloorethenen (afbraakproduct van VOCI) in het grondwater is geen aanwijsbare oorzaak aan te geven. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

6.6.2 Conclusie

De aangetoonde gehalten in de grond en concentraties in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de beoogde herontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de "Wet Basisnet" worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.7.1 Plangebied

Met de ontwikkelingen worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de rijksweg A16;
- vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam - Maasvlakte / Rotterdam - Dordrecht;
- vervoer gevaarlijke stoffen over de rivier de Maas;
- risicovolle inrichtingen (tankstation Abram van Rijckevorselweg 75).

Door de ligging van het plangebied in de nabijheid van deze risicobronnen dient er onderzoek naar deze bronnen uitgevoerd te worden en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Daarbij is gebruik gemaakt van een rapport van Kragten (kenmerk: 20230607-SRO065-NOT-VGR 1.0, d.d. 7 juni 2023).

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Rijksweg A16

Aan de oostkant van het plangebied is de A16 gelegen. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Onderhavige locatie ligt op meer dan 200 meter afstand van deze weg.

Gebleken is dat de rijksweg A16 (wegvak Z54) relevant is voor de planontwikkeling. Deze weg, die is opgenomen in het Basisnet weg, ligt op een afstand van circa 275 meter van het plangebied. De A16 kent een PR10⁻⁶-risicocontour van 38 meter en een PAG², echter op grond van de ruimtelijke scheiding vormen deze aspecten geen belemmeringen voor het plan. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt aangezien het plan op meer dan 200 meter van de rijksweg is gelegen.

Op grond van de meest recente tellingen van Rijkswaterstaat (juni 2019) worden over de A16 ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF2, GF3 en GT4-stoffen vervoerd.

Abram van Rijckevorselweg

De Abram Rijckevorselweg is niet door de gemeente aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Om die reden is deze weg niet meegenomen en hoeft het groepsrisico van deze weg niet te worden beoordeeld.

6.7.3 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Op circa 1.800 meter van het plangebied is de spoorlijn Rotterdam – Lombardijen Rotterdam CS aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR10⁻⁶ risicocontour en het PAG geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico is geen aandachtspunt.

Op grond van Bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet worden over deze spoorlijn A, B2, C3, D3 en D4-stoffen vervoerd. Het plangebied ligt als gevolg van deze stoffen binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (D4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen (toxisch scenario) dienen beperkt verantwoord te worden.

6.7.4 Transport gevaarlijke stoffen over water

Op circa 900 meter van het plangebied is de Corridor Rotterdam – Duitsland (de Nieuwe Maas/Nieuwe Waterweg) gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze waterweg kent geen PR10⁻⁶ risicocontour, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming. Op grond van Bijlage III Tabel Basisnet water van de Regeling basisnet, worden over deze waterweg LF1, LF2, LT1, GF3 en GT3-stoffen vervoerd. Als gevolg van deze stoffen ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen (GT3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water (toxisch scenario) dienen beperkt verantwoord te worden.

Plasbrandaandachtsgebied en veiligheidszone

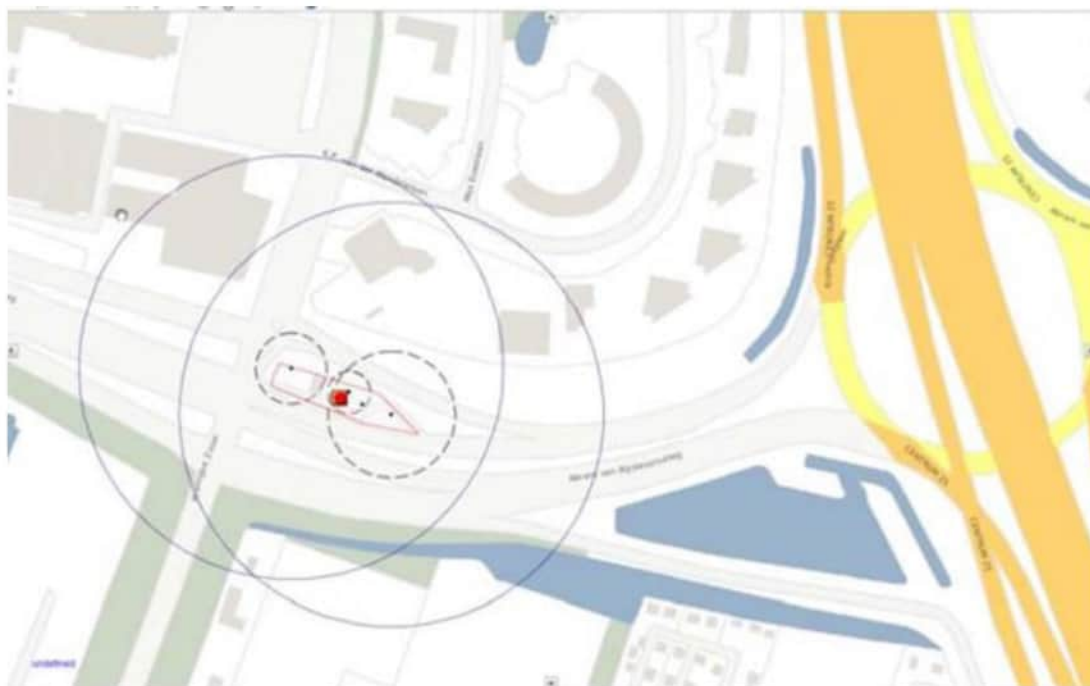
Langs de Nieuwe Maas/Nieuwe Waterweg is een plasbrandaandachtsgebied gelegen met een breedte van 25 meter vanaf de oever. Een plasbrand wil zeggen dat er bij een ongeval met een schip dat brandbare vloeistoffen vervoert een plas van deze stof op het water komt te drijven en in brand vliegt. Als deze brandende vloeistof tegen de oever drijft kan schade ontstaan aan de langs de rivier aanwezige bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plasbrandaandachtsgebied moet de gemeente verantwoorden waarom op die locatie wordt gebouwd.

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is een veiligheidszonerings voor de oevers van de Nieuwe Maas en Nieuwe Waterweg opgenomen (artikel 2.1.10). In verband met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water moet, langs de Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, een zone van 25 meter worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

6.7.5 Risicovolle inrichtingen

In het kader van de bestemmingsplannen 'Kralingse Zoom' en 'Kralingse Zoom, 1e herziening' is op het perceel Abram van Rijckevorselweg 75 een tankstation toegelaten, inclusief een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg.

Op onderstaande afbeelding zijn de risicocontouren en invloedsgebieden (blauwe cirkels) van het LPG-vulpunt en de LPG-opslagtank weergegeven. Zowel de risicocontouren als de invloedsgebieden vallen buiten het onderhavige plangebied. Daarmee is dit LPG-tankstation niet relevant voor dit bestemmingsplan.



Invloedsgebieden (blauwe cirkels) van LPG-vulpunt en LPG-opslagtank

Gelet op het feit dat het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan buiten de groepsrisicocontouren van het tankstation valt, is geen verantwoording vereist van het groepsrisico in verband met het tankstation.

6.7.6 Beperkte verantwoording

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag.

waardoor zij verplicht worden het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de Corridor Rotterdam – Duitsland, de spoorlijn Rotterdam – Lombardijen Rotterdam CS. Voor de spoorlijn en het water kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Algemene beschouwing

Personendichtheid binnen invloedsgebied

Aangezien in de nabije omgeving van het plangebied de Corridor Rotterdam – Duitsland, de spoorlijn Rotterdam – Lombardijen Rotterdam CS en de rijksweg A16 zijn gelegen, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze trajecten, op grond van de stoffen die over deze transportassen vervoerd worden. De personendichtheid in de huidige situatie is, conform de BAG, circa 73 personen/ha in de dagperiode en circa 12 personen/ha in de nachtperiode.

Het plangebied betreft in de huidige situatie een kantoorgebouw, waar overeenkomstig de BAG 78 personen in de dagperiode aanwezig zijn. In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied 350 appartementen gerealiseerd. Voor de woningen is uitgegaan van het kental voor wonen (2,4 personen/woning) en een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% gedurende de nacht. Het plangebied leidt tot een toename van 342 personen in de dagperiode en 840 personen in de nachtperiode. Als gevolg van de planvorming is sprake van een toename van de personendichtheid.

Hoogte groepsrisico

Uit bovenstaande beschouwing blijkt dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied toeneemt als gevolg van de planvorming. Echter gezien het feit dat het plan buiten de 200 meterzone van de A16 is gelegen, hoeft de hoogte van het groepsrisico niet beschouwd te worden, aangezien het geen significante bijdrage zal leveren op de hoogte van het groepsrisico.

Maatgevende scenario's

Als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water dient binnen de planlocatie rekening gehouden te worden met verschillende scenario's.

BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof gasexpansieexplosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als bijvoorbeeld een tankwagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Noodzaak ruimtelijke ontwikkeling

Binnen het 'Materplan Brainpark I' wordt beoogd om het kantorenpark Brainpark I de komende jaren te transformeren in een groene aantrekkelijke plek om te wonen, werken, studeren en recreëren. Het onderhavige plan past binnen dit masterplan, doordat een kantoorgebouw gesloopt wordt, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwbouw van woningen en enkele commerciële ruimten. Daarnaast voorziet het plan in de behoefte aan (sociale) woningen en aan werkruimten/voorzieningen, wat bijdraagt aan een levendige stadswijk.

Bestrijdbaarheid/Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en

bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. Als gevolg van de planvorming wijzigt de bereikbaarheid van de relevante risicobronnen niet. Het plangebied is vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagon of -container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. In de omgeving van het plan zijn primaire bluswatervoorzieningen aanwezig voor de bestrijding van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon of -container tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Uitgangspunt is dat aanwezige personen zelfstandig, danwel met hulp van overige aanwezigen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen per scenario

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de spoorlijn af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende wet- en regelgeving

voldoende aandacht zijn voor de luchtdichtheid van de woningen. Indien een mechanische ventilatie aanwezig is, zal deze middels één handeling uitschakelbaar zijn. Hiervoor is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Het onderhavige gebied voldoet aan de gestelde eisen.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's BLEVE en toxisch). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale brandweer of de veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Rotterdam mee te wegen in haar besluitvorming.

6.7.6 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de risico's met betrekking tot externe veiligheid aanvaardbaar zijn voor het plangebied. Tevens kan er voorzien worden in de benodigde maatregelen zoals voorgaand beschreven voor de mogelijk scenario's. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Voor de verschillende ongevalsituaties is het mogelijk om maatregelen te treffen tot de voorbereiding van bestrijding van rampen binnen het plangebied.

Tevens heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond advies uitgebracht ten aanzien van het voorliggende initiatief. De veiligheidsregio beveelt de volgende maatregelen aan:

Omgevingsmaatregelen

De VRR adviseert rondom het te realiseren gebouw zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Bouwkundige maatregelen

Zorg dat de (nood)uitgang(en) van het gebouw zodanig worden gesitueerd dat aanwezigen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident op de A16 kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en het aantal slachtoffers kan worden beperkt. Een nooduitgang aan de noord- en/of westzijde van het object, is hier geschikt voor.

Installatietechnische maatregelen

Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Organisatorische maatregelen

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die

zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

6.8 Natuur

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

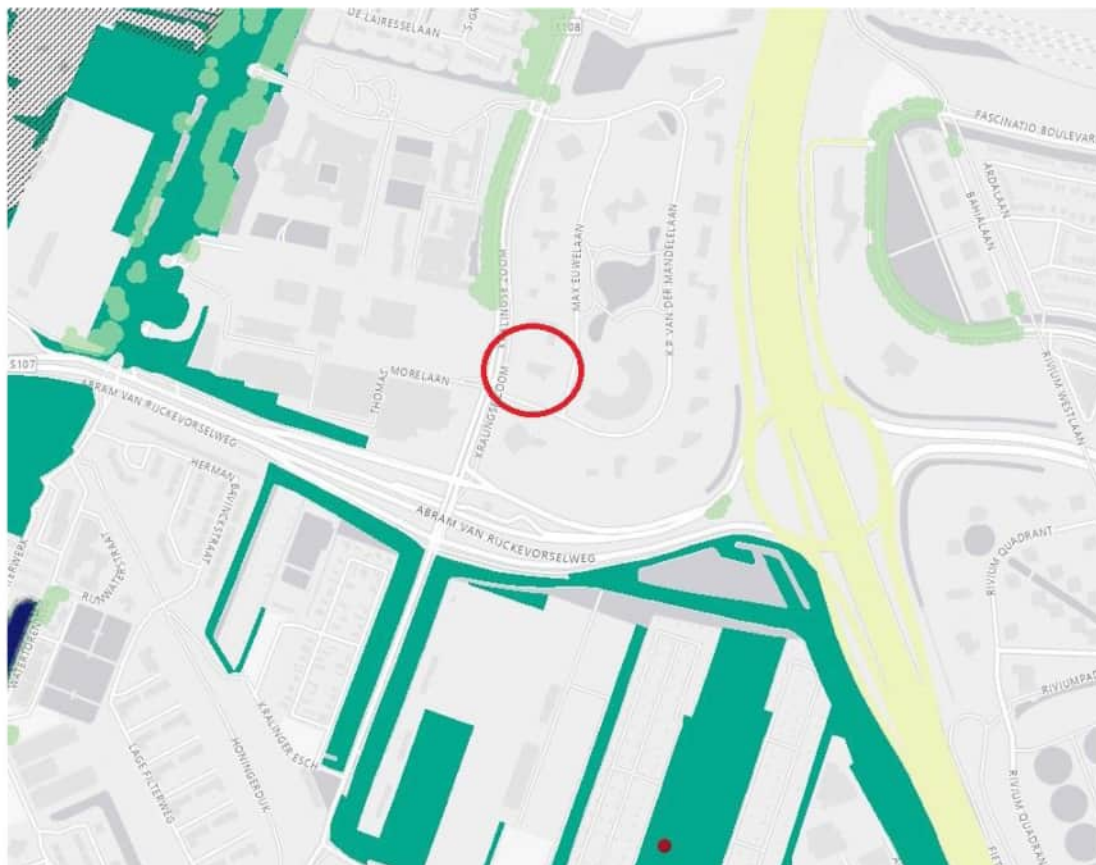
Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) dient tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

6.8.1 Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen kerngebieden, (onderdelen van) van binnenstedelijke ecologische verbindingen, of ambitielocaties aanwezig.



Uitsnede Rotterdamse Natuurkaart, met plangebied in rode cirkel

6.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan provinciaal aangewezen gebieden, zoals Natuurnetwerk Nederland. Deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale omgevingsvisies en bestemmingsplannen).

Natura 2000-gebieden

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is 'Boezems Kinderdijk', op circa 7,7 kilometer afstand tot het plangebied. Door Blom Ecologie is een 'Quickscan Wet natuurbescherming Max Euwelaan 71 t/m 79 te Rotterdam' uitgevoerd (rapport 2023-0404, d.d. 26 april 2023): Dit rapport is als bijlagen bij toelichting, bijlage 3 bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat ten aanzien van de aspecten trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Op het aspect 'stikstofdepositie' wordt hieronder nader ingegaan.

Provinciaal aangewezen gebieden

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer).

Op een afstand van circa 1,0 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie is niet gelegen in de (buurt van de) Bollenstreek. Op een afstand van circa 8,7 km ligt Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 4,4 km ligt de Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig

op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositie

Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' is geen stikstofgevoelig gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstofdepositie is Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. De afstand tot dit gebied bedraagt 18 km. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

Gedurende de bouwfase wordt een tijdelijke stikstofemissie verwacht, ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en bijbehorende verkeersbewegingen. Om die redenen zijn berekening met de AERIUS-Calculator uitgevoerd.

Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een AERIUS-berekening uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS Calculator versie 2023.0.1 (Buro SRO, d.d. 6 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Er zijn twee berekeningen uitgevoerd: een berekening voor de bouwfase en een berekening voor de gebruiksfase.

Met de berekening voor de gebruiksfase is de toekomstige situatie in beeld gebracht. Met de beoogde situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 851 voertuigbewegingen in licht verkeer en 6,96 voertuigbewegingen in zwaar verkeer per etmaal. Het nieuwe woongebouw wordt gasloos uitgevoerd en is dan ook niet meegenomen in de berekening. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van NOx emissie van 27,8 kg/j en een NH3 emissie van <1 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er voor de nieuwe situatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

De berekening van de bouwfase is uitgevoerd op basis van de uitstoot van de mobiele werktuigen en voertuigbewegingen die tijdens de bouwfase plaatsvinden voor het bouwjaar 2024. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er voor het rekenjaar 2024 sprake is van NOx emissie van 508,2 kg/j en een NH3 emissie van 20,1 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase voor het rekenjaar 2024 geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

6.8.3 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.

Bij de voor het bestemmingsplan uitgevoerde Quickscan Wet natuurbescherming is nagegaan door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt dan wel geschikt is.

- Ter plaatse van de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status. Daarnaast zijn gedurende het veldbezoek geen beschermde planten aangetroffen. Hiermee kan worden uitgesloten dat er sprake is van het opzettelijk vernielen van beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

- Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van bever, bosmuis, bruine rat, bunzing, egel, haas, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, steenmarter, veldmuis, vos en wezel. Tijdens het veldbezoek zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten.
- Op de planlocatie zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten, loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. In de bomen op en nabij de planlocatie zijn geen boomholten of andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.
- Tevens is het uit te sluiten dat de bebouwing op de planlocatie gebruikt wordt door gebouwbewonende vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis.
- Tijdens het veldbezoek zijn op de planlocatie en in de directe omgeving hiervan de volgende vogelsoorten waargenomen: ekster, groenling, houtduif, kauw, koolmees, meerkoet, pimpelmees, roodborst, tijaft, winterkoning, zwarte kraai en zwartkop. Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nestlocatie en/of leefgebied.
- De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene broedvogels en categorie 5 soorten. De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Tijdens het veldbezoek zijn evenwel geen nesten aangetroffen.
- Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.
- Ook ten aanzien van amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelden en vogels is geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uit het ecologische onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

6.8.4 Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Omgevingsvergunning kappen

De gemeente Rotterdam heeft eigen beleid ten aanzien van het kappen. Een omgevingsvergunning voor kapwerkzaamheden (voorheen 'kapvergunning') is vereist als het gaat om bomen met een stamomtrek van minimaal 361 cm, gemeten op 130 cm hoogte vanaf het maaiveld. Voor bomen met een kleinere stamomtrek is geen omgevingsvergunning nodig. Het is aanbevelingswaardig om dit in de voorbereidende fase af te stemmen met de gemeente Rotterdam, om conflicterende situaties in een later stadium te voorkomen.

6.8.5 Conclusie

Er zijn een Quickscan Wet natuurbescherming en Aeriusberekeningen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd.

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

6.9 Duurzaamheid

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.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin wordt richting gegeven aan hoe de komende jaren gewerkt wordt 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.

In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. De vertaling van deze doelstellingen in een project is niet zo eenvoudig, omdat ze vaak op een nogal abstract niveau zijn beschreven. Er is hiervoor een quickscan ontwikkeld, waarmee de uitwerking van de doelstellingen concreet wordt gemaakt voor een project.

In de Vuistregels voor het Bouwen is een aantal duurzame regels opgenomen die naast dit document als start voor een project gebruikt kunnen worden. De teksten in dit hoofdstuk dienen als achtergrond bij de thema's.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resiliënt en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten.

Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name groei van Nul emissie mobiliteit en het afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Voor de stedelijke omgeving betreffen de alternatieven voornamelijk batterij-elektrisch aangedreven voertuigen en voor specifiekere toepassingen kan gedacht worden aan waterstof.

Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten met voldoende capaciteit aangelegd voor laadinfrastructuur.

Er is een overschot aan duurzame warmte uit onze haven en warmte is voor het grootste deel van Rotterdam het maatschappelijk meest betaalbare alternatief. Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden daarom verplicht op stadsverwarming aangesloten, waarbij warmteoverdrachtstations in pandig worden gerealiseerd.

Volgens het Bouwbesluit dienen nieuwe gebouwen aan de BENG-eisen te voldoen. Onderdeel daarvan is ook de TOjuli-eis, waarmee oververhitting van woningen in de zomer wordt beperkt door het toepassen van zonwerende maatregelen of koeling.

Brainpark Circulair

Bij de vaststelling van het Masterplan Brainpark I is de motie 'Brainpark Circulair' aangenomen. Hierin is opgenomen dat het college de ambitie heeft dat Rotterdam in 2050 volledig circulair is, waarbij;

- bouwafval 40% van de totale Nederlandse afvalstroom vormt;
- Brainpark I in de huidige situatie een multifunctioneel kantoren gebied is met gebouwen uit eind jaren '80 begin jaren '90 dat getransformeerd wordt;
- een circulaire aanpak wordt geambieerd waarbij afval niet meer bestaat, kringlopen gesloten worden en steeds minder nieuwe grondstoffen benut worden;
- de gemeente probeert de eigenaren/ ontwikkelaars te verleiden om hun vastgoed te transformeren en daarbij het gebied te verdichten.

In de motie 'Brainpark Circulair' wordt het college verzocht om per ontwikkelaar of kavel een Plan van Aanpak Circulair bouwen op te stellen.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit en daarmee zal worden voldaan aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Dit houdt onder andere in dat het gebouw gasloos wordt gerealiseerd. De verwarming van het gebouw zal worden geregeld via een bodemenergiesysteem warmte-koudeopslag (WKO). Dit zorgt voor een aanzienlijke vermindering van CO₂-uitstoot en een betere energie-efficiëntie. Daarnaast worden de lage daken voorzien van een daktuin. Op de hogere daken worden zonnepanelen toegepast om de energieneutrale ambitie te behalen. Bovendien wordt circulair bouwen en slopen toegepast. Het gebouw wordt hiertoe gerealiseerd door middel van hybride houtbouw/glulam, dit is een hernieuwbaar materiaal en is geschikt om te demonteren en her te gebruiken. Voor het voorliggende initiatief wordt verder uitgegaan van een materialenpaspoort en er heeft een inventarisatie van bestaande materialen plaatsgevonden. Er zal circa 500 m² aan natuurstenen gevelbekleding van het huidige pand worden hergebruikt in de commerciële plint van de nieuwbouw.

6.10 Mobiliteit

6.10.1 Verkeer

Op het gebied van verkeer en vervoer is beperkte beleid relevant, het belangrijkste is het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+. Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van een nieuw woongebouw brengt in de beoogde situatie voertuigbewegingen met zich mee. Voor de berekening van de totale verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van een inschatting op basis van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen'. Hierbij is aangesloten bij de gebiedsindeling 'schil centrum', 'zeer sterk stedelijk'.

Voor de verkeersgeneratie van de beoogde daghoreca bestaat geen kencijfer, aan de hand van het kencijfer voor parkeren is toch een inschatting gemaakt:

De verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt daarmee (8 ppl/100 m² bvo * 2 x bezet/dag * 2 mvt/etmaal à 10 ppl/100 m² bvo * 3 bezet/dag * 2 mvt/etmaal =) 32 à 60 mvt/weekdagetmaal. Gemiddeld zijn dat 46 mvt/weekdagetmaal/100 m² bvo. Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat er relatief weinig mensen met de auto naar de horecagelegenheden zullen komen, daarom wordt er bij de onderkant van de bandbreedte aangesloten, 32 mvt/weekdagetmaal/100 m² bvo.

Programma	Aantal woningen / m ²	gemiddelde verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
huur, appartement, midden (56-64 m ² GBO)	47	2,2	103,4
huur, appartement, midden (49-55 m ² GBO)	13	2,2	28,6
Maisonnettes	4	2,2	8,8
Studentenkamers	108	1	108
Zelfstandige studio's	176	1,65	290,4
Daghoreca per 100 m ²	800 m ²	32	256
Dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen/lichte bedrijvigheid (CROW-aanduiding bedrijfsverzamelgebouw)	1.150 m ²	4,85	55,8
Totaal			851

In totaal leidt de ontwikkeling van het voorliggende plan volgens de kencijfers van het CROW tot een verkeersgeneratie van circa 851 verkeersbewegingen per etmaal. De wegen in de omgeving kennen een verkeersintensiteit van tussen de 2.422 en 5.000 voertuigbewegingen per etmaal. De verkeersstructuur van het Brainpark is voor het bestemmingsplan Max Euwekwartier reeds in beeld gebracht, waarbij werd

geconcludeerd dat er geen knelpunten zijn in de omgeving en dat de verkeerssituatie ter plaatse acceptabel is.

De verkeersgeneratie van het voorliggende plan dient gezien te worden in relatie met de andere ontwikkelingen in de omgeving die de realisatie van Brainpark I vormen. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Mobycon voor alle nieuwe ontwikkelingen in Brainpark, inclusief het onderhavige initiatief. Bovendien zijn nog de verkeersintensiteiten en alle kruispunten op de Kralingse Zoom tegen het licht gehouden. Hieruit bleek dat de verkeersgeneratie acceptabel is en dat er geen knelpunten zullen ontstaan op de kruispunten. Derhalve kan gesteld worden dat de huidige infrastructuur voldoende is om het verkeer af te wikkelen en dat geen aanpassingen nodig zijn.

Wel wordt geadviseerd om te monitoren dat verkeer vanaf het kruispunt met de K.P. van der Mandelelaan voldoende mogelijkheden houdt om veilig in te voegen in de wachtrij. Als dit in de toekomst niet meer het geval blijkt, kan het toepassen van een verkeersregelininstallatie (VRI) op het kruispunt met de K.P. van der Mandelelaan worden overwogen. Dit gebeurt buiten de context van het bestemmingsplan.

Mobiliteit

Rotterdam koppelt de verstedelijkingsopgave sterk aan de mobiliteitstransitie. Vooral rondom OV-knopen is functiemenging en verdichting kansrijk. Er wordt ingezet op een mobiliteitstransitie, waarin het autogebruik vermindert en openbaar vervoer, fietsen, lopen en slimme deelmobiliteitsconcepten de dragers worden voor de mobiliteit in Brainpark I. De nabijheid van het multimodale knooppunt Kralingse Zoom (metro, bus, Parkshuttle, P+R) biedt hiervoor een uitstekend vertrekpunt.

In Brainpark I wordt ingezet op een goed fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers, als tegenhanger van de grote infrastructurele assen die het gebied omkaderen. Daarmee wordt extra aandacht besteed aan het langzaam verkeer. Niet alleen wordt voorzien in kwalitatief hoogwaardige fiets- en wandelpaden, maar ook zorgen voor sociale veiligheid is belangrijk in het gebied. Zichtlijnen en transparantie zijn hierbij van belang, maar ook goede verlichting en positionering van de routes. Activiteit in de plinten zorgt ook voor een levendig en prettig straatbeeld.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

6.10.2 Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Rotterdam zijn gebaseerd op de parkeernormen van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. 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.

Planspecifiek

De parkeereis auto voor 348 woningen is 59 pp. In bepaalde gevallen kan de parkeernorm voor auto parkeren verder naar beneden worden bijgesteld door het toepassen/aan bieden van andere vormen van mobiliteit dan de een eigen auto. Ook vormt de nabijheid van openbaar vervoer aanknopingspunten. De regeling parkeernormen biedt de volgende mogelijkheden tot vrijstellingen van de parkeereis op grond van nabijheid OV, extra fietsruimte, deelauto's en MaaS-concepten (Mobility as a Service).

Nabijheid OV

Uitgaande van de ligging van het plan binnen 400m van het station is de vrijstelling op grond van nabijheid OV 30%.

Extra fietsparkeerruimte

Op grond van het beschikbare aantal stallingsplekken voor de fiets kan maximaal gebruik gemaakt worden van de daaraan gekoppelde vrijstelling.

Deelauto

Eén deelauto vervangt 5 parkeerplaatsen. Deelauto's passen bij het mobiliteitsprofiel van de locatie.

De 'kortingen' die in het voorliggende geval toegepast kunnen worden zijn nabijheid van openbaar vervoer onder andere de aanwezigheid van het metrostation 'Kralingse Zoom', het toepassen van deelauto's voor het gebouw en het aanbieden van Maas-concepten. Tevens worden er minimaal 586 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee komt de netto parkeereis op 18 parkeerplaatsen, waarvan 3 deelauto's. Dit wordt nog nader uitgewerkt in een mobiliteitsplan.

hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021-2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er was een anterieure voor-overeenkomst en er is een definitieve anterieure overeenkomst getekend. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

De gemeentelijk participatieaanpak doet recht aan de bestaande praktijk, aan bestaande richtlijnen, nota's en handvatten en aan de participatiemethodieken daarin. Door bevordering van afspraken op procesniveau wil de nieuwe Rotterdamse aanpak al deze factoren op projectniveau met elkaar verbinden. Als blijkt dat een project voldoet aan bepaalde voorwaarden wordt er met alle betrokken partijen een participatieplan opgesteld. De betrokken partijen spreken af hoe zij samenwerken, burgers informeren en hoe het proces eruit ziet. Er is hierin veel aandacht voor de beïnvloedingsmogelijkheden en -vormen van de partijen per projectfase.

De initiatiefnemer is samen met marktpartijen, FPW en de gemeente Rotterdam actief bezig met de gebiedsbranding Brainpark. Er is een gebiedswebsite en het participatietraject wordt via die weg opgestart. Voor de onderhavige ontwikkeling is de initiatiefnemer actief bezig met de gebiedsparticipatie en tijdelijke placemaking. Op 8 september 2023 is de kick off van RUSH Rotterdam gevierd. De kick off was een succes met 250 bezoekers die kennis hebben gemaakt met de plek, het concept en de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om tenminste halfjaarlijks een zelfde soort evenement te laten plaatsvinden om zo de buurt, toekomstige bewoners en overige stakeholders te informeren en ruimte te geven om zorgen en ideeën bespreekbaar te maken.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse vooroverlegpartners. Er is een viertal reacties binnen gekomen van: de Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Onderstaand worden de relevante onderdelen uit de schriftelijke reacties behandeld en voorzien van een antwoord in cursief.

Provincie Zuid-Holland (brief d.d. 05-09-2023)

De reactie van de provincie Zuid-Holland heeft betrekking op de volgende onderdelen mobiliteit, externe veiligheid en woningbouwprogramma.

1. Mobiliteit

Alvorens de gemeente besluit een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toe te laten is het nodig onderzoek te doen naar de gevolgen van die ontwikkeling voor het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. Het plan is niet voorzien van een verkeersonderzoek. De effecten van de ontwikkeling op de bereikbaarheid zijn (nog) niet inzichtelijk gemaakt en hiermee wordt niet voldaan aan Artikel 6.10d van de provinciale omgevingsverordening. Graag ziet de provincie een verkeersonderzoek tegemoet, waarin o.a. ingegaan wordt op de relatie tot nieuwe oeververbinding, de verkeerseffecten op rotonde Kralingseplein en op de OV- en fietsverbinding naar de binnenstad van Rotterdam.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Er is een paragraaf Mobiliteit toegevoegd, waarin aandacht wordt besteed aan het aspect verkeer en mobiliteit. In die paragraaf is aangegeven dat een verkeersonderzoek is uitgevoerd door Mobycon voor alle nieuwe ontwikkelingen in Brainpark, inclusief het onderhavige initiatief.

Bovendien zijn de verkeersintensiteiten en alle kruispunten op de Kralingse Zoom tegen het licht gehouden, waaruit bleek dat de verkeersgeneratie acceptabel is en dat er geen knelpunten zullen ontstaan op de kruispunten. Hieruit bleek dat de verkeersgeneratie acceptabel is en dat er geen knelpunten zullen ontstaan op de kruispunten.

2. Externe Veiligheid

Het voorontwerp bestemmingsplan mist nog een aantal elementen in verband met het provinciaal ruimtelijk belang groepsrisico, namelijk:

- Advies van de veiligheidsregio inclusief het meewegen van de geadviseerde maatregelen in het bestemmingsplan;

In het VOBP wordt aangegeven dat advies gevraagd moet worden aan de Veiligheidsregio. Op 1 augustus 2023 heeft de gemeente het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ontvangen. In het ontwerp bestemmingsplan dient het advies geborgd te worden.

- Een gemotiveerde afweging van alternatieven die leiden tot een lagere oriëntatiewaarde van het groepsrisico ten opzichte van het voorgestelde plan dat leidt tot een verhoging en overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;
- Een verantwoording en besluit van het bevoegd gezag (de gemeenteraad) over het toenemen van het groepsrisico en de hiervoor genoemde elementen.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de A16 een uitgebreide verantwoording is om te reden hiervoor niet vereist. De beperkte verantwoording is wel behouden voor de spoorlijn en het water. Paragraaf 6.7 is daarom aangepast.

3. Woningbouwprogramma

De locatie van dit bestemmingsplan staat niet in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Enkele omliggende plannen zijn wel regionaal afgestemd, echter ontbreekt deze locatie. Regionale afstemming van het woningbouwprogramma is vereist.

In het voorontwerp staat alleen dat er maximaal 350 woningen mogelijk gemaakt worden met dit nieuwe bestemmingsplan. De informatie over het aandeel sociale- en betaalbare woningen ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan. Graag zouden wij extra informatie over het woningbouwprogramma willen ontvangen en een borging van het aandeel sociale huurwoningen in het ontwerp bestemmingsplan terugzien.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, waarbij is aangegeven dat aangesloten bij de uitgangspunten van het Masterplan Brainpark I en de Woonvisie Rotterdam, deels in de vorm van goedkope huurwoningen. De informatie over het beoogde woningbouwprogramma is, zoals gevraagd, naar de provincie gestuurd.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (brief d.d. 22 augustus 2023)

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft het bestemmingsplan beoordeeld en verwacht dat de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling geen nadelige invloed zal hebben op het watersysteem. Daarom heeft het HHSK geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel wil zij nog de volgende punten onder de aandacht brengen.

1. Onder 5.2 graag vermelden dat de gemeente Rotterdam in samenspraak met HHSK werkt aan een waterhuishoudingsplan voor het toekomstige watersysteem op Brainpark I. Dit plan vormt voor water de basis voor de verdere uitwerking van het Masterplan voor de buitenruimte van Brainpark I.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Er is een toevoeging hierover opgenomen in paragraaf 5.2.

2. Onder 5.3.1: toevoegen dat er op Brainpark I wel een watersysteem aanwezig is en korte beschrijving van de werking toevoegen. Dit staat nu deels onder het kopje riolering.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Er is een toevoeging over het watersysteem opgenomen in paragraaf 5.3.1.

3. Onder 5.3.2: de risico's voor het plangebied worden onvoldoende weergegeven. HHSK geeft aan te weten dat het door de hoge ligging geen risico vormt voor overstroming maar het is logisch om dat dan ook op te schrijven. Idem voor 5.4.3.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De betreffende conclusie is toegevoegd.

4. Onder 5.4.4: er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd maar het hemelwater mag niet worden aangeboden op het (gemengde) gemeenteriool. Dit water dient te worden geïnfiltreerd in de ondergrond of, ervan uitgaande dat dit in de toekomst door de gemeente wordt gerealiseerd als onderdeel van het Masterplan, worden aangeboden op het openbare hemelwaterriool (nu dus nog gemengd stelsel). *Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De passage is overgenomen.*

Rijkswaterstaat (brief d.d. 14 augustus 2023)

Rijkswaterstaat is wegbeheerder van de nabij het plangebied gelegen rijksweg A16 en ziet er ook op toe dat nieuwe geluid- en luchtgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en beheer van de Rijksweg. Rijkswaterstaat constateert dat met het plan woningbouw mogelijk wordt gemaakt binnen de geluidzone van rijksweg A16. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat er vanwege de hoge geluidbelasting een beroep wordt gedaan op de Crisis- en herstelwet voor een duur van 10 jaar.

Rijkswaterstaat ziet graag in het bestemmingsplan terug komen welke akoestische maatregelen genomen worden over de komende 10 jaar om een leefbaar woonklimaat te creëren die niet de geluidsnorm van 53 dB overschrijdt. Zolang Rijkswaterstaat geen inzicht heeft in de te treffen maatregelen, alsmede de borging hiervan, kan Rijkswaterstaat niet instemmen met het plan.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat hogere waarden worden verleend, waarbij voldaan wordt aan de eisen voor geluidwering conform het Bouwbesluit, de overige geluidwerende voorzieningen. In een breder verband, in het kader van het masterplan voor Brainpark I, wordt gewerkt aan een situatie waarin de akoestische situatie ter plaatse zal verbeteren. Dat masterplan definieert een snelwegzone. In deze strook langs de A16, is de ambitie om de eerstelijnsbebouwing als blikvanger en afscherming van geluid te realiseren. Op deze manier wordt er een stedenbouwkundige afscherming gerealiseerd, die ingevuld zal worden met niet- woonfuncties.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (brief d.d. 1 augustus 2023)

Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt. De ontwikkeling bevindt zich buiten de contouren van een overdruk- en/of toxische incident van het meest geloofwaardige scenario, maar binnen de contouren van het worst case scenario. Gezien het verhoogde groepsrisico, beveelt de VRR de volgende maatregelen aan:

1. Omgevingsmaatregelen

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) adviseert rondom het te realiseren gebouw zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

2. Bouwkundige maatregelen

Zorg dat de (nood)uitgang(en) van het gebouw zodanig worden gesitueerd dat aanwezigen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident op de A16 kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en het aantal slachtoffers kan worden beperkt. Een nooduitgang aan de noord- en/of westzijde van het object, is hier geschikt voor.

3. Installatietechnische maatregelen

Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

4. Organisatorische maatregelen

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de

(externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl is meer informatie te vinden over wat te doen in geval van een incident.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De genoemde maatregelen zijn opgenomen in de paragraaf met betrekking tot externe veiligheid. Bovendien is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor mechanische ventilatie.

9.3 Zienswijzen

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Gemengd - 1	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	12
hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8 Overige regels	15
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 9 Overgangsrecht.....	16
Artikel 10 Slotregel	17

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2
- Bijlage 2. Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 3. Hogere waardenbesluit

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Max Euwelaan 71-79 Rotterdam met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2233MaxEuwe71-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Achtergrondmuziek

Muziek in een horeca-inrichting met een maximaal niveau van:

- 70 dB(A) wanneer er sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies;
- 80 dB(A) wanneer er geen sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bedrijven

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

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

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

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

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

1.21 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.22 Bijbehorend bouwwerk

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

1.23 Bijgebouw

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

1.24 Daghoreca

Horeca met inachtnaam van volgende voorwaarden:

- de inrichting mag geopend zijn tussen 07.00 en 23.00 uur;
- er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden;

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.25 Dakterras

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

1.26 Detailhandel

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

1.27 Dienstverlening

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

1.28 Dove gevel

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

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

1.29 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.30 Gebouw

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

1.31 Geluidsgevoelige objecten

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

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

1.32 Hoofdgebouw

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

1.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank.

1.34 Kantoren

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

1.35 Maaiveld

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

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.37 Milieudeskundige

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

1.38 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.39 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.40 Peil (straat-)

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

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

1.41 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.42 Straatmeubilair

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

1.43 Tuin

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

1.44 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.45 Water

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

1.46 Wet geluidhinder

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en in de kelder;
- c. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, inclusief uitleen van fietsen, uitsluitend op de begane grond en in de kelder;
- d. daghoreca, uitsluitend op de begane grond;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals een parkeergarage en andere parkeervoorzieningen, tuinen, dakterrassen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- b. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn buiten het bouwvlak uitstekende delen aan gebouwen toegestaan, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:
 - 1. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter;
 - 2. 1 meter voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;
- e. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt daarvoor dat:
 - 1. een hekwerk gerealiseerd moet worden, met een minimum bouwhoogte van 1,2 meter en op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
 - 2. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m² en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Programma

- a. In totaal zijn maximaal 350 woningen toegestaan;
- b. In totaal is maximaal 900 m² b.v.o. aan onder artikel 3 lid 1 sub a genoemde gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan;
- c. In totaal is maximaal 1.150 m² b.v.o. aan onder artikel 3 lid 1 sub b en c genoemde functies toegestaan;
- d. In totaal is maximaal 800 m² b.v.o. aan onder artikel 3 lid 1 sub d genoemde daghoreca toegestaan.

3.3.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

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

3.3.3 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.3.4 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid artikel 3 lid 1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

3.3.5 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien een nieuwe woning een mechanisch ventilatiesysteem heeft met een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.2 en artikel 3 lid 3.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 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 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in artikel 4 lid 3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van 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 hierna onder artikel 4 lid 3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

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

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

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

4.3.4 Vergunning

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

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen enkel plat worden afgedekt.

6.2 Bouwvlak

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

6.3 Maximum bebouwingspercentage

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

6.4 Maximum bouwhoogte

Voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding.

6.5 Souterrain

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

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 techniek

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig 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 Aanwezige bouwwerken

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

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

9.1.2 Afwijking

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

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Bestaand gebruik

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

9.2.2 Strijdig gebruik

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

9.2.3 Verboden gebruik

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

9.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

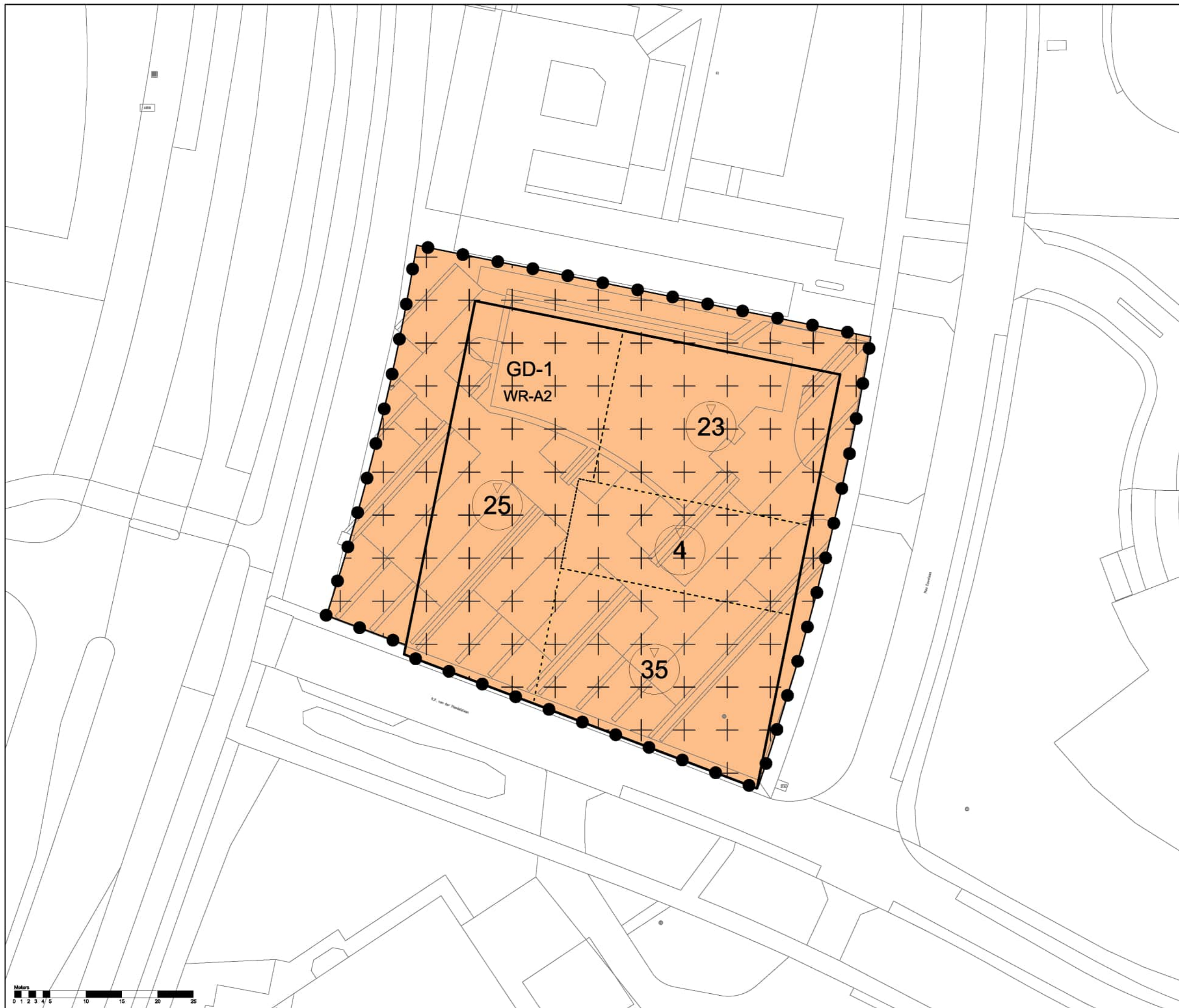
Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Max Euwelaan 71-79 Rotterdam'.

Verbeelding



Legenda

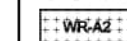
Plangebied

 Plangrens

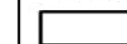
Enkelbestemmingen

 GD-1 Gemengd - 1

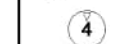
Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 4 maximum bouwhoogte (m)

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25
Meters

Bestemmingsplan Max Euwelaan 71-79, Rotterdam gemeente Rotterdam

schaal: 1:500
datum: 20 oktober 2023
projectnummer: SR230101
formaat: A3
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatienr. NLIMRO.0599.BP2233MaxEuwe71-on01

vorige versie: 05 oktober 2023
voorontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -



Bijlage(n) Regels

Inhoudsopgave

Bijlage bij regels 1. Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

Bijlage bij regels 2. Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage bij regels 3. Besluit Hogere waarde (PM)

Bijlage bij regels 1. Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

Bijlage 1. Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

Toelichting

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

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Bijlage bij regels 2. Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		aangepast plannummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2 a	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6 a	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1589 2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222 6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1 b	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
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	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd										
361	9524	2	Meubelstofleerbedrijven bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										

SBI-1993	SBI-2008	aangepast plannummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5153	4673	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1 a	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m³ of meer	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-stuuzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en glierwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	roolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7 a	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en verven	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage bij regels 3. Besluit Hogere waarde (PM)

Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198
www.buro-sro.nl

BTK nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

Rekeningnr.: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V.



buro-sro.nl