Hoofdweg 256-260

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Gekozen planopzet 6
1.3 Ligging en begrenzing 6
1.4 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk2 Beschrijving van het plangebied **10**
2.1 Ontstaansgeschiedenis 10
2.2 Archeologie 10
2.3 Huidig gebruik 12
2.4 Stadsgezichten en Monumenten 12

Hoofdstuk3 Beleid **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk4 Planbeschrijving **37**
4.1 Inleiding 37
4.2 Opzet van het plan 37
4.3 Ontwikkelingen 37
4.4 Juridische planbeschrijving 40

Hoofdstuk5 Water **42**
5.1 Beleidskader 42
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder 43
5.3 Huidige watersysteem 43
5.4 De wateropgave 44

Hoofdstuk6 Milieu **46**
6.1 Inleiding 46
6.2 Milieu effectrapportage 46
6.3 Verkeer en parkeren 47
6.4 Milieuzonering 50
6.5 Geluid 52
6.6 Luchtkwaliteit 54
6.7 Bodem 56
6.8 Externe veiligheid 58
6.9 Natuur 62
6.10 Bezonning 64
6.11 Windhinder 66
6.12 Duurzaamheid 68

Hoofdstuk7 Handhaving **70**

Hoofdstuk8 Financiële uitvoerbaarheid **71**

Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **72**
9.1 Participatie 72
9.2 Vooroverleg 72
9.3 Zienswijzen 72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een carrégebouw en woongebouw. In de huidige situatie zijn kantoorgebouwen (ter plaatse van Hoofdweg 256-258) en een bestaand woonhuis (ter plaatse van Hoofdweg 260) aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 256-258 een carrégebouw te realiseren, de bestaande kantoorpanden worden hiertoe verbouwd en aangebouwd. Het beoogde carrégebouw telt circa 5 bouwlagen (max. 17 meter) en is voorzien voor maximaal 330 studentenwoningen. In de plint is een gemeenschappelijke ruimte voorzien. Het reeds toegestane gebruik ten behoeve van kantoor blijft hier eveneens mogelijk. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 260 een woongebouw naast de bestaande woning te realiseren. Het beoogde woongebouw telt circa 15 bouwlagen (max. 50 meter) en voorziet in maximaal 120 nieuwbouw appartementen. De bestaande woning wordt hierbij getransformeerd naar een gemeenschappelijke ruimte.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Alexanderknoop'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 4). 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 is gelegen aan de Hoofdweg 256, 258 en 260 te Rotterdam, in het stadsdeel Prins Alexander. Het plangebied wordt als volgt omgrensd:

- Aan de noordzijde ligt de Hoofdweg, waarna verder in noordelijke richting het bedrijventerrein Metaalhof is gelegen.
- Aan de oost- en westzijde van het plangebied staat bebouwing ten behoeve van kantoren en woningbouw.
- Aan de zuidzijde ligt een watergang met daarachter de woonwijk Het Lage Land.

De locatie ligt op loopafstand van trein- en metrostation Rotterdam Alexander en is daarnaast goed bereikbaar via de A20. In onderstaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied, bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: PDOK)

Het betreft (delen van) de volgende kadastrale percelen: gemeentecode KLG00 (Kralingen), sectie K, perceelnummers 1867, 2277, 2396, 2397, 2426, 2909 en 2910.

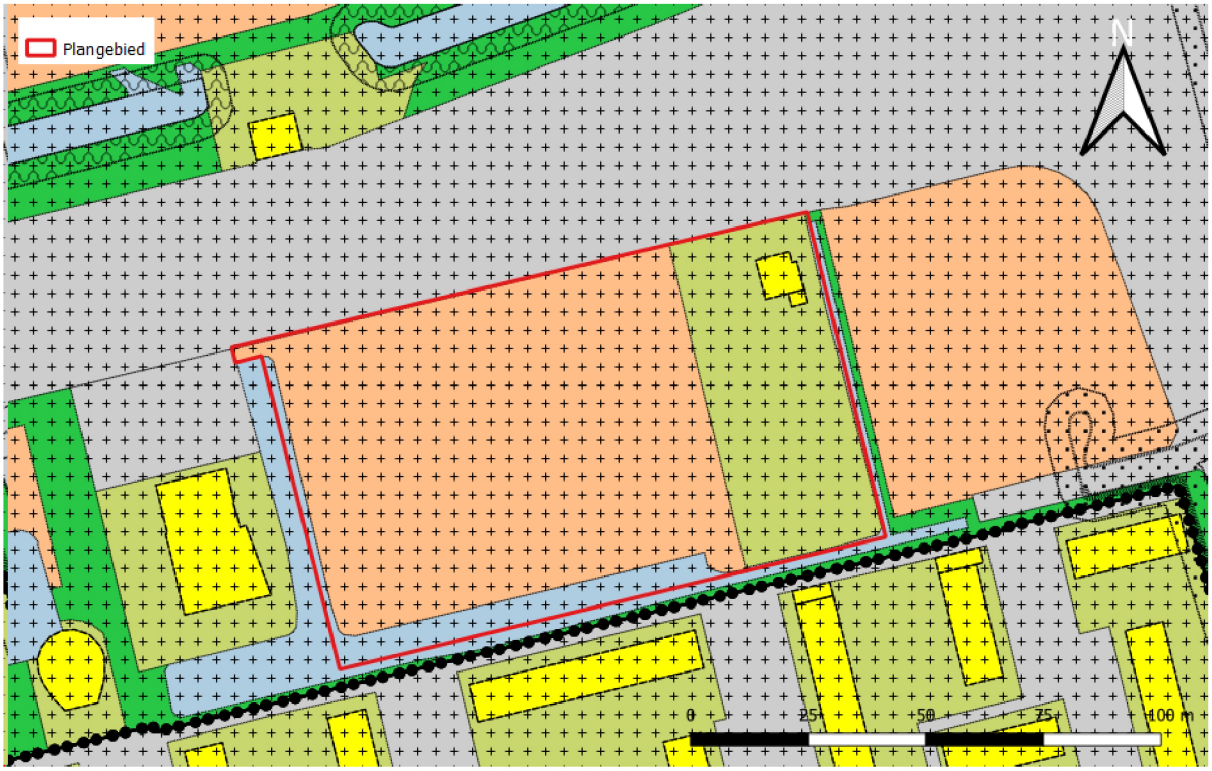
Daar waar relevant, wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in de twee te onderscheiden deelgebieden: enerzijds het deelgebied ter hoogte van Hoofdweg 260 (waar het woongebouw van maximaal 50 meter hoogte voorzien is) en anderzijds het deelgebied ter hoogte van Hoofdweg 256-258 (waar het carrégebouw van maximaal 17 meter hoogte voorzien is).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen of besluiten zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld:

- Bestemmingsplan "Alexanderknoop", vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 22-11-2017;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam", vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 14-12-2017;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid", vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 14-06-2018;
- Voorbereidingsbesluit "Flitsbezorgsupermarkten met ‘dark stores’", vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 03-02-2022;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 03-02-2022.

Bestemmingsplan "Alexanderknoop"
Het bestemmingsplan “Alexanderknoop” is op 23 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en onherroepelijk vanaf 22 november 2017. Hieronder wordt ingegaan op de bestemmingen die gelden binnen het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Alexanderknoop', onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Alexanderknoop", plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gronden met de bestemming 'Gemengd' mogen volledig bebouwd worden, gezien het ontbreken van een bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage. Op basis van de bouwregels is sprake van een maximum bouwhoogte van 15 meter en 9 meter.

Ter plaatse de enkelbestemming 'Wonen' geldt een maatvoeringsaanduiding waarbinnen gebouwd mag worden met maximum bouwhoogtes van 8 meter en 3 meter.

De beoogde ontwikkeling is op een aantal onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Alexanderknoop". Het voornemen is om woningen, kantoor en gemeenschappelijke ruimtes met ondergeschikte horeca toe te staan. Deze functies zijn in de geldende bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin' niet mogelijk. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de toegestane bouwhoogtes overschrijden.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam"
Ter plaatse van het plangebied is de "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" geldend. In deze parapluherziening is een regeling in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid. Deze parapluherziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Momenteel is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" (vastgesteld op 16 december 2021) het geldende parkeerbeleid. Deze beleidsregeling is het instrument om het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen bij nieuwe bouwontwikkelingen en transformaties. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor zowel auto's en fietsen bij ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen, waarmee wordt geborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op basis van de geldende parkeernormen.

Bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid"
Het doel van de parapluherziening biologische veiligheid is om het vestigen of uitbreiden van biologische laboratoria met een hoog risico uitsluitend toe te staan als het beleids- en toetsingskader is getoetst en daaruit blijkt dat het laboratorium wenselijk is op de beoogde locatie. In onderhavig geval bestaat niet de wens om een biologisch laboratorium te vestigen. Derhalve is de parapluherziening is niet relevant voor

de beoogde ontwikkeling en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

Voorbereidingsbesluit "Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'"
Met het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat het voor het gehele grondgebied van Rotterdam verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, of gedeelten daarvan, zoals dit bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen naar: vormen of vestigingen van detailhandel die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als flitsbezorgsupermarkt met dark store. Dergelijke vormen van detailhandel maken geen onderdeel uit van de beoogde functies. Het voorbereidingsbesluit is zodoende niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen"
Door het college B&W van gemeente Rotterdam zijn in 2020 locatieprofielen vastgesteld waar evenementen kunnen plaatsvinden. Daarnaast vinden veel evenementen plaats buiten de locaties waarvoor een locatieprofiel is opgesteld. Besloten is om het kunnen organiseren van deze evenementen ook te faciliteren binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" ziet toe op de locaties waar aan de openbare ruimte het incidentele gebruik voor het houden van evenementen is toegestaan. Voor het houden van evenementen die vallen binnen het kader van dit bestemmingsplan, hoeft dan geen omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden. Aangezien het organiseren van evenementen geen onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling, is deze parapluherziening niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt deze dan ook niet nader beschouwd.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Hoofdweg is onderdeel van een zeer lange en drukke gebiedsontsluitingsweg die loopt van Nieuwerkerk aan den IJssel tot aan Oostplein. Ook in historisch opzicht is de Hoofdweg een belangrijke weg, aangezien deze werd aangelegd als onderdeel van de nieuwe ontginningsstructuur.

De Hoofdweg speelt al sinds de drooglegging van de Prins Alexanderpolder een belangrijke rol in het landschap. De polder was lange tijd in gebruik als land- en tuinbouwgebied. De kavels langs de Hoofdweg bevatten vooral tuinderswoningen met tuinderijen. Later kwamen er steeds meer woonhuizen bij, bedoeld voor de middenklasse die buiten de stad wilde wonen. Ook het wegennetwerk breidde zich uit. Rond 1970 was de Hoofdweg uitgegroeid tot doorgaande route van Rotterdam naar Gouda. Deze functie is, ondanks de komst van de A20, nooit meer verdwenen. Nog steeds is de Hoofdweg een belangrijke verkeersader in het oosten van Rotterdam.

2.2 Archeologie

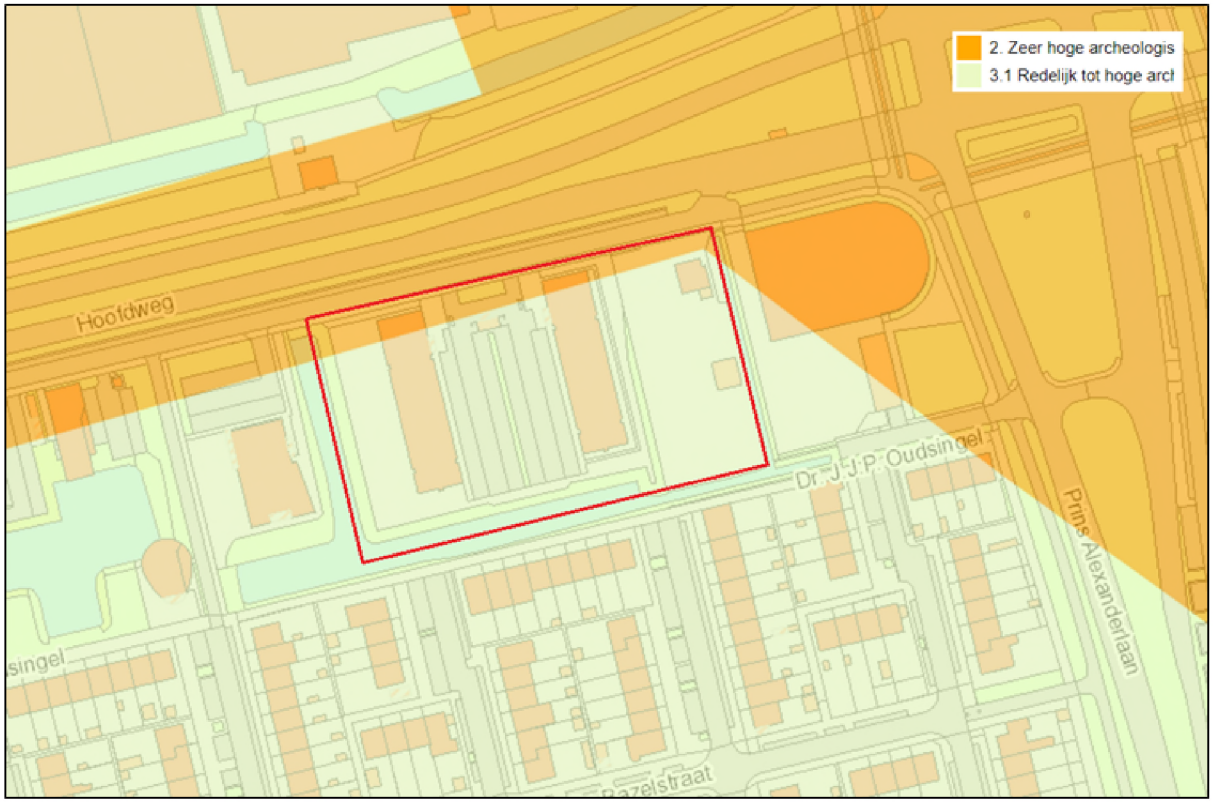
Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het archeologische beleid van de gemeente Rotterdam is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's) en de Archeologieverordening Rotterdam. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

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

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

Relatie tot plangebied

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rotterdam is te zien dat het plangebied respectievelijk een redelijk tot hoge archeologische verwachting en een zeer hoge archeologische verwachting kent.



Figuur 2.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: Gemeente Rotterdam)

Daarnaast kent het plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waardoor een archeologisch onderzoek benodigd is indien graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 1 meter en tevens een groter terreinoppervlak beslaan dan 200 m^2 meter. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde en de omvang van de ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR, 28 oktober 2020). Het vooronderzoek betreft een verkennend en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen en is opgenomen als bijlage 1. De beleidsbesluiten die uit het onderzoek volgen zijn opgenomen in bijlagen 3 en 2 en zijn hieronder samenvattend weergegeven.

Deelgebied Hoofdweg 260

Op basis van het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren geconstateerd. Met de bij het onderzoek verzamelde gegevens kan de archeologische verwachting worden aangescherpt. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit het Mesolithicum (geen rivierduinafzettingen), Neolithicum en Bronstijd (geen stroomgordelafzettingen), IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen (top veen is vergraven) en Nieuwe tijd (geen indicatoren of resten van bebouwing).

Op basis van de resultaten en conclusies van het onderzoek luidt de aanbeveling dat geen voorzieningen getroffen hoeven te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Zonder verder archeologisch onderzoek kan worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden. Wel wordt benadrukt dat altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten.

Deelgebied Hoofdweg 256 en 258

De werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling overschrijden de toegestane marges van het bestemmingsplan, echter recent uitgevoerd onderzoek op het naastgelegen perceel, Hoofdweg 260, heeft aangetoond dat de archeologische verwachting naar beneden gesteld moet worden. Er geldt een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit het Neolithicum tot de Bronstijd. Vermoedelijk ligt het plangebied in een veenwinningsplas. Op basis hiervan geldt ook een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen.

De gemeente Rotterdam ziet naar aanleiding van de plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam) te informeren.

Conclusie

Uit de archeologische beleidsbesluiten blijkt dat kan worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden zonder verder archeologisch onderzoek. De besluiten gelden nadrukkelijk alleen voor het voor de plantoets voorgelegde bouwplan. Bij wijzigingen dient het plan opnieuw ter beoordeling worden voorgelegd.

Ter plaatse van het plangebied wordt volledigheidshalve de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ook in de toekomst zijn archeologische waarden zodoende geborgd. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2.3 Huidig gebruik

Binnen het plangebied is momenteel diverse bebouwing aanwezig. In onderstaande figuur is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied, vogelperspectief vanaf noordzijde, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: Google Maps, geraadpleegd 31 mei 2023)

Aan de Hoofdweg 256-258 staan twee kantoorpanden. Deze zijn in gebruik genomen ten behoeve van de kantoorfunctie, echter is wel sprake van leegstand binnen de kantoorpanden. Voor beide panden is sprake van ruim 50% leegstand. De bebouwing aan de Hoofdweg 260 betreft een leegstaand woonhuis, met daarachter schuurbebouwing in de tuin. Op het woonhuis is een cultuurhistorische bijsluiter van kracht, waardoor sprake is van een woonhuis met cultuurhistorische waarden. De oprit van het perceel is verhard met een grind en zand. De overige gronden zijn ingericht als tuin en grotendeels voorzien van gras.

2.4 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische

waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – Erfgoedwet (2016) en Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet (2016) en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

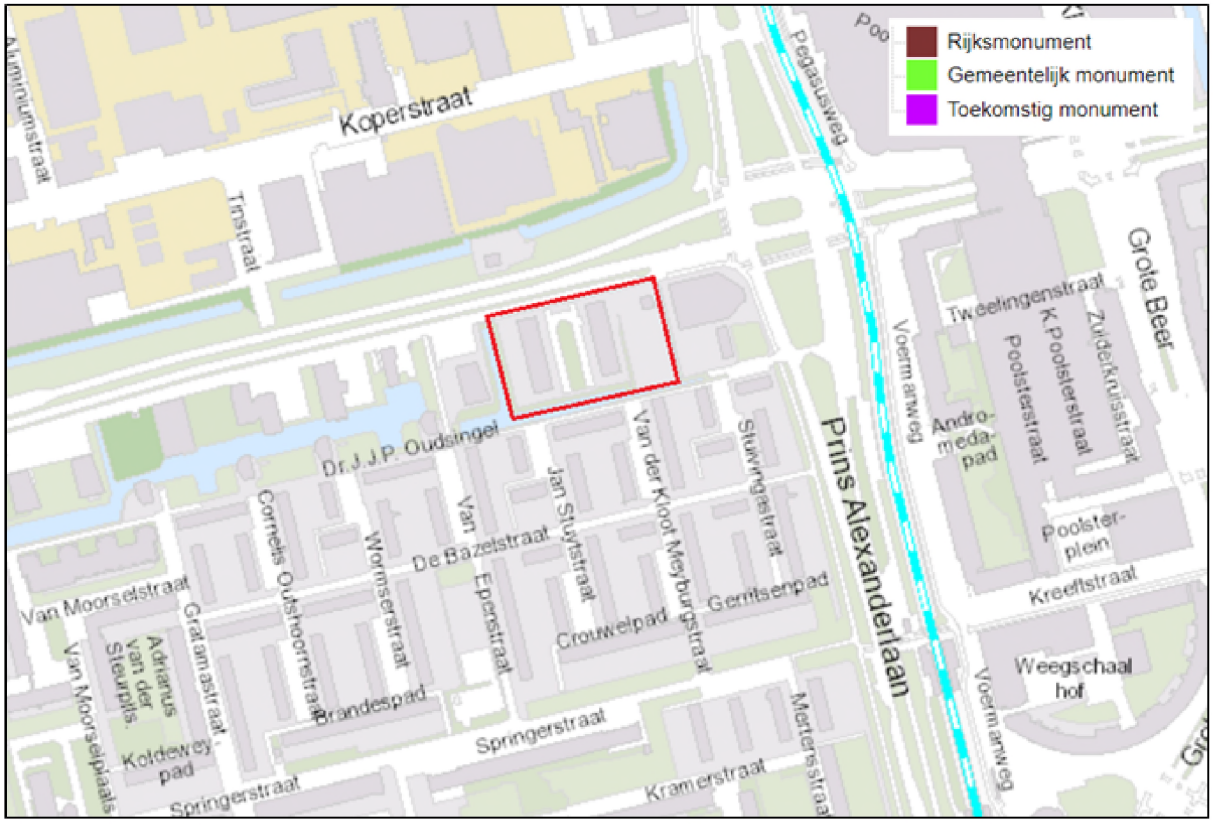
Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen wettelijke bescherming.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

Relatie tot plangebied

Het plangebied kent volgens het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en is niet gelegen binnen beschermde stads- of dorpsgezichten. Daarnaast is de gemeentelijke monumentenkaart geraadpleegd. In onderstaande figuur is een uitsnede van de monumentenkaart opgenomen, het plangebied is hierop aangegeven met een rood kader. Zichtbaar is dat binnen het plangebied geen monumenten aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor veranderingen aan of in een monument.



Figuur 2.3: Uitsnede monumentenkaart (bron: gemeente Rotterdam)

Cultuurhistorische bijsluiter

In de Kadernota 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling' van de gemeente Rotterdam (vastgesteld in 2019) volgt dat de voorwaarden voor panden met een cultuurhistorische waarden publiekrechtelijk in het vigerende bestemmingsplan of civielrechtelijk in het koopcontract worden vastgelegd. Deze voorwaarden zijn onderdeel van de verkoop. Als het bestemmingsplan nog niet is gewijzigd op deze aspecten worden verplichtingen opgenomen in het koopcontract. Deze voorwaarden zijn gericht op waarde behoud en zo mogelijk waarde creatie. In deze gevallen wordt de koper via een bijsluiter geïnformeerd. Voor de bestaande woning aan de Hoofdweg 260 is een dergelijke cultuurhistorische bijsluiter opgesteld.

In de Kadernota is vermeld dat dergelijke panden een (gedeeltelijk) sloopverbod kennen. In de verkoopbrochure voor de Hoofdweg 260 wordt eveneens aangegeven dat als gevolg van de cultuurhistorische bijsluiter op de woning, de woning in beginsel niet gesloopt mag worden en dat de indeling, materialisatie en detaillering behouden moeten blijven.

In artikel 7 van de leveringsovereenkomst bij de woning is een verbod op wijziging van het uiterlijk van de onroerende zaak opgenomen. In het artikel is vermeld dat de koper niet bevoegd is om wijziging aan te brengen aan de gevels en of indeling, materiaalgebruik en detaillering van de gevels, tenzij toestemming van de gemeente is verleend.

In de beoogde ontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde. Om de cultuurhistorische waarde ook in de toekomst te borgen, is ervoor gekozen om een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aan het woonhuis toe te kennen.

Conclusie

Ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. De cultuurhistorische waarde is hiermee geborgd. Het aspect cultuurhistorie vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleid

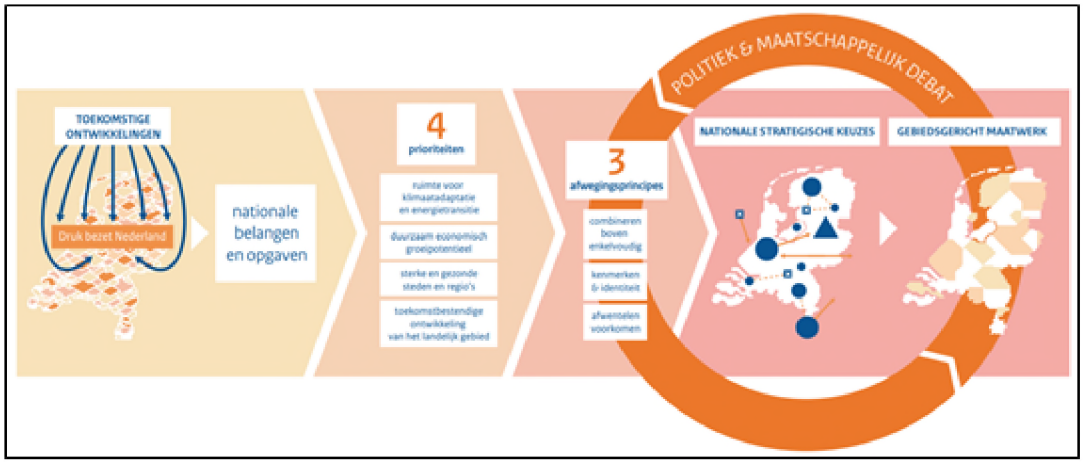
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vastgesteld op 11 september 2020

In de Nationale Omgevingsvisie zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1: Afwegen met de NOVI (Bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden in de NOVI de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. In het kader hieronder zijn de 21 nationale belangen opgenomen.


De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Figuur 3.2: 21 Nationale belangen (Bron: Nationale Omgevingsvisie)

De vier prioriteiten

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft deze vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes zo scherp mogelijk te formuleren. Om de beleidskeuzes weloverwogen te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes.

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

3.1.1.1 Relatie tot het plangebied

Uit de uitwerking van prioriteit 3 volgt dat steden zich duurzaam dienen te ontwikkelen, dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag en dat de voorkeur uitgaat naar verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied.
Eén van de beleidskeuzes onder prioriteit 3 is (beleidskeuze 3.3, onder prioriteit 3) "Vers*tedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse*".

Verder worden in de Nationale omgevingsvisie onder meer de volgende nationale belangen benoemd:

4. Waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De beoogde woningen dragen bij aan de woningbehoefte binnen de gemeente Rotterdam en worden binnen stedelijk gebied gerealiseerd, zie hiervoor paragraaf 3.2.2.1. Daarnaast wordt onder meer voorzien in het woonsegment waar de grootste behoefte aan is, zie ook paragraaf 3.2.3. Hiermee wordt invulling gegeven aan beleidskeuze 3.3 en nationaal belang 5. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en inpassing van het plan, waarmee een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond. Dit is in lijn met nationaal belang 4 waarbij een gezonde en veilige fysieke leefomgeving centraal staat.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' en diverse nationale belangen met bijbehorende opgave(n). De ontwikkeling is in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 december 2020

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. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang. Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV').

3.1.2.1 Relatie tot het plangebied

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 en zijn geen van de onderwerpen uit het Barro zijn van toepassing.

Conclusie
Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

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. 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.

3.1.3.1 Relatie tot het plangebied

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook dient overprogrammering te worden voorkomen. Uit jurisprudentie blijkt dat de grens voor het doorlopen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' ligt bij een toevoeging van meer dan 11 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 450 woningen. Ten aanzien van het aantal woningen geldt een netto toename van 449 eenheden (in verband met de reeds bestaande woning aan de Hoofdweg 260). De voorgenomen ontwikkeling wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform het Bro, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd moet worden. In paragraaf 3.2 Provinciaal beleid wordt ingegaan op de Ladder. De kantoorfunctie is reeds mogelijk binnen het plangebied, om deze reden is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. De functie is immers al toegestaan in de huidige situatie. Vooruitlopend kan worden opgemerkt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoende is gemotiveerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2023)

Per 1 april 2023 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

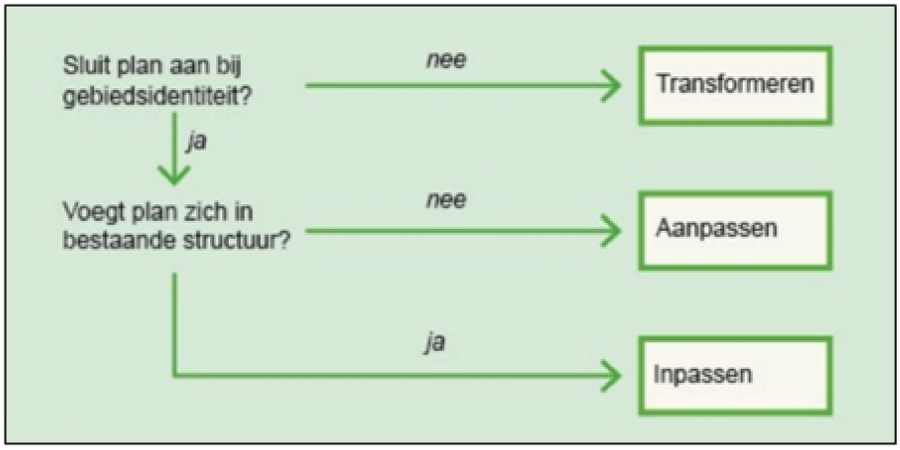
Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

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



Figuur 3.3: Soorten ontwikkelingen

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.1.1 Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling wordt binnenstedelijk gerealiseerd, nabij andere stedelijke (woon)functies. De identiteit, aard en schaal van het gebied veranderd niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, hierdoor is sprake van 'inpassing'. Gekeken is welke relevante kwaliteitskaarten van toepassing zijn op het plangebied en welke richtlijnen hierbij horen. In de tabel hieronder is schematisch weergegeven binnen welke gebieden de projectlocatie ligt en welke richtpunten hierdoor van toepassing zijn.

Kwaliteitskaart	Gebied	Richtpunten
Laag van de ondergrond	'Veencomplex – veen'	**Richtpunten 'Veencomplex – veen'** - Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen	N.v.t.	N.v.t.
Laag van de stedelijke occupatie	'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energieopwekking'	**Richtpunten 'Steden en dorpen'** - Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. - Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur. - Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving. - Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. - Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden). - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. - Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt. - Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied. - Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht. **Richtpunten 'Bouwwerken voor energieopwekking'** - Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.
Laag van de beleving	N.v.t.	N.v.t.

Figuur 3.4: Richtpunten voor de projectlocatie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de in de omgeving aanwezige functies en bebouwing. Binnen het plangebied is woonbebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarden, deze bebouwing blijft behouden en maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van de cultuurhistorische bebouwing wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie opgenomen, om de waarden de waarborgen. Daarnaast blijft de bestaande kantoorbebouwing ook behouden.

Verder wordt door het realiseren van middeldure huurwoningen, aangesloten bij de vraag naar deze woningen. In paragraaf 3.2.3 en 3.4.3 wordt hier nader op in gegaan. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de kantoorunits te behouden. Kantoren zijn reeds mogelijk binnen het plangebied en derhalve passend in de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten en richtpunten.

Daarnaast is het plangebied aangewezen op een aantal kaarten die gelden voor (nagenoeg) het gehele grondgebied van de provincie die behoren bij de Omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de hieruit voortvloeiende provinciale ambities.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019, geconsolideerd 1 april 2023

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

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

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

3.2.2.1 Relatie tot het plangebied

Onderstaande artikelen zijn van toepassing door de ligging in de provincie Zuid-Holland (enkel de meest relevante passages en daarmee niet het volledige artikel wordt hier weergegeven).

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 5: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*

In onderhavig geval geldt dat gesproken kan worden over inpassing. Het plan sluit aan bij de gebiedsidentiteit en past reeds in de bestaande structuur. Bovendien geldt dat aan de richtpunten wordt voldaan (zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.2.1).

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

Voor het plangebied geldt dat deze is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking is per 29 juni 2018 gelijk aan de Ladder uit het Bro, voor zover het gaat om ontwikkelingen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingegaan dient te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is sprake van één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.

De ontwikkeling is gelegen in Rotterdam Oost. Voor dit gebied is de TR bepalend voor het uitgangspunt van de behoefte. In onderstaande figuur is de TR van de regio Rotterdam voor komende periode weergegeven.

				2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	TR 2019	4.050	14.610	11.920	30.580
		Rotterdam (regio) - Noord	TR 2019	560	2.550	2.470	5.580
		Rotterdam (regio) - Oost	TR 2019	240	990	290	1.520
		Rotterdam (regio) - Voorne Putten	TR 2019	660	2.480	1.510	4.650
		Rotterdam (regio) - West	TR 2019	680	2.540	1.970	5.190
		Rotterdam (regio) - Zuid	TR 2019	490	1.720	1.580	3.790
		Totaal regio		6.680	24.890	19.740	51.310
	Totaal provincie			6.680	24.890	19.740	51.310

Figuur 3.5: Trendraming regio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

Uit de TR blijkt voor de deelregio Rotterdam Oost een te verwachten woningvoorraadtoename van 1.520 woningen. Het toevoegen van maximaal 450 woningen draagt bij aan de kwantitatieve woningbehoefte in de regio. De kwalitatieve woonbehoefte wordt in paragraaf 3.2.3 nader toegelicht, waaruit blijkt dat ook in de kwalitatieve woonbehoefte wordt voorzien. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee voldoende gemotiveerd.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 6.10d is in dit bestemmingsplan ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.3 Verkeer en parkeren.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

c. wateroverlast door overvloedige neerslag;
d. overstroming;
e. hitte;
f. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 6.12 Duurzaamheid.

Daarnaast gelden aanvullende regels voor het plangebied zelf. In onderstaande tabel vindt de toetsing aan deze specifieke regels plaats.

Kaart	**Inhoud**	**Relatie tot dit bestemmingsplan**
Kaart 4: Gebieden met waterkwantiteitsnorm waterschappen	Artikel 4.2 gaat over regionale wateren in beheer van de waterschappen.	Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zie verder hoofdstuk 5 Water van dit bestemmingsplan.
Kaart 9: Ontgrondingen	Artikel 3.34 bepaalt dat ontgrondingsactiviteiten die hoofdzakelijk tot doel hebben het verkrijgen van oppervlaktedelfstoffen, zoals zand en klei, vergunningplichtig zijn.	De werkzaamheden in het plangebied vallen niet onder de vergunningplicht uit artikel 3.34.
Kaart 10: Kantoren en detailhandel	Artikel 6.11 geeft aan waar kan worden voorzien in nieuwe kantoren.	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwe kantoren (immers zijn kantoren in het plangebied reeds toegestaan).
Kaart 10: Kantoren en detailhandel	Artikel 6.13 geeft aan onder welke voorwaarden detailhandel is toegestaan.	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in detailhandel.
Kaart 17: Gebieden met verplichte peilbesluiten	Artikel 6.39 bepaalt dat het waterschapsbestuur een of meer peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktewaterlichamen in bepaalde gebieden.	Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zie verder hoofdstuk 5 Water van dit bestemmingsplan.
Kaart 22: Planoptimalisatie	Artikel 6.10c bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in woningen in een stationsomgeving, een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning hanteert. In afwijking hiervan kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.	In paragraaf 6.3 Verkeer en parkeren is getoetst aan het parkeernormenbeleid van de gemeente Rotterdam.
Kaart 24: Hoofdfietsnet en Hoofd wandelnet	Artikel 6.20a bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk, alsmede de lange afstands wandelpaden.	De zone ten noorden van het plangebied is aangewezen als utilitair fietsnetwerk. De beoogde ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, staat de instandhouding en verbetering van de fietsroute niet in de weg.

Conclusie
Het voornemen voorziet in een regionale behoefte aan de beoogde functies in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan artikel 6.9 en 6.10 van de Omgevingsverordening en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien wordt voldaan aan artikel 6.10d, 6.37a en de overige relevante artikelen. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

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

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

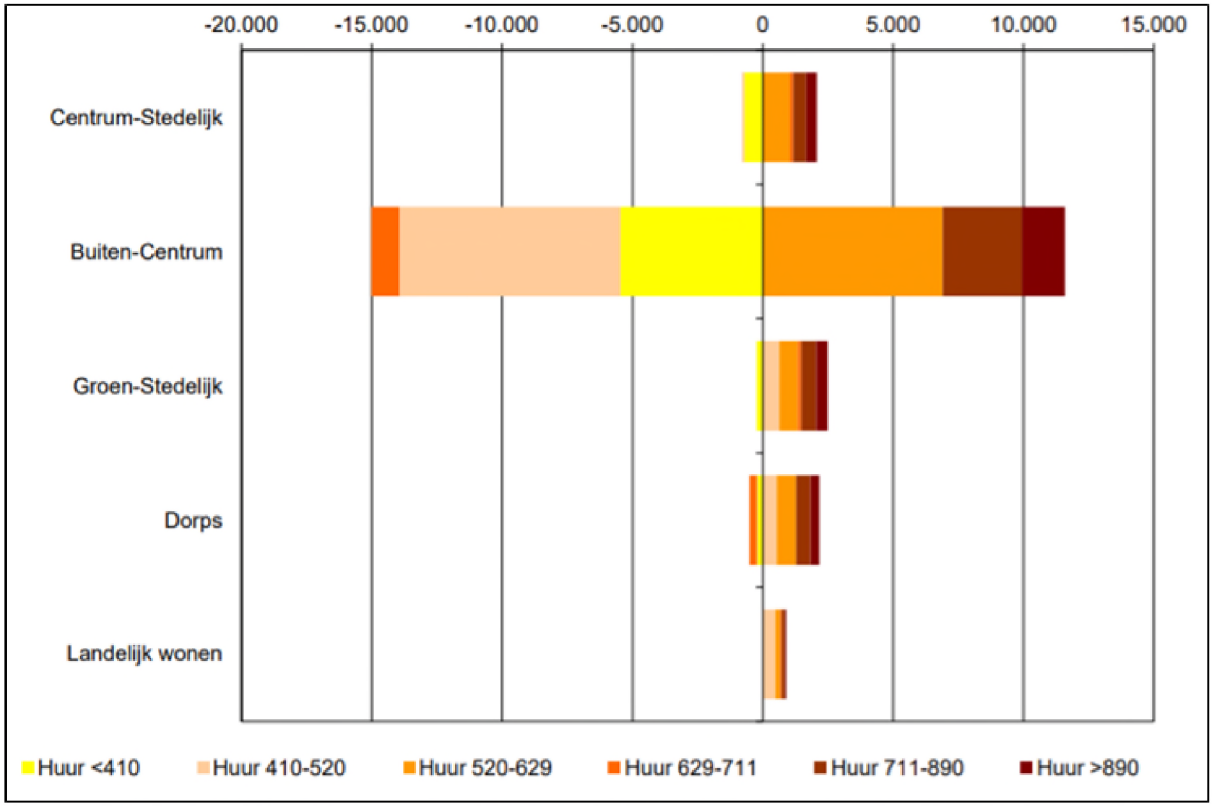
In een bijlage bij de woningmarktverkenning zijn de resultaten voor de regio's binnen Zuid-Holland gepresenteerd. Aangezien er grote verschillen tussen regio's zijn binnen de provincie, wordt hieronder enkel ingegaan op de resultaten voor de stadsregio Rotterdam.

Stadsregio Rotterdam
Uit de woningmarktverkenning volgt dat in de Stadsregio Rotterdam het totaal aantal huishoudens naar verwachting toeneemt van 594 duizend in 2017 tot 642 duizend in 2030. Dit komt neer op een toename van 48 duizend huishoudens ofwel een groei van 8%. Tussen 2017 en 2030 neemt vooral het aantal 65- en 75-plussers toe en in de leeftijdsklasse 45-64 jaar zal een afname van het aantal huishoudens zichtbaar zijn. De sterkste toename vindt plaats bij alleenstaanden. Tevens zullen de aantallen eenoudergezinnen, paren zonder kind en paren met kind(eren) bescheiden groeien. Bekeken naar inkomen zal in het gehanteerde inkomensscenario 'Nul' (0% reële inkomenstoename per jaar vanaf 2018) in elke inkomensklasse het aantal huishoudens toenemen.

De woningbehoefte in de Stadsregio Rotterdam neemt tot 2030 het met name toe in de koopsector, met name in het eengezinssegment. De behoefte aan huurwoningen in het gereguleerde segment tussen 520 euro en de hoge aftoppingsgrens neemt eveneens toe. In de huursector is de groei van de behoefte aan huurwoningen in het gereguleerde segment tussen de 520 euro en de hoge aftoppingsgrens en in de vrije sector het duidelijkst zichtbaar in de buiten-centrummilieus. Ook in de vrije sector is sprake van een groei van de behoefte. In de koopsector wordt in elke prijsklasse een aanzienlijke toename van de woningbehoefte verwacht.

3.2.3.1 Relatie tot het plangebied

In onderstaande figuur is de mutatie woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklassen in de huursector opgenomen.



Figuur 3.6: Woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklassen - huursector, 2017 - 2030 (bron: woningmarktverkenning regio's Zuid-Holland)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in maximaal 450 middeldure huur/koop appartementen en studentenwoningen. Uit de woningmarktverkenning Zuid-Holland volgt dat in de regio Rotterdam met name behoefte is aan huurwoningen in het gereguleerde segment tussen 520 euro en de hoge aftoppingsgrens en huurwoningen in de vrije sector. De beoogde ontwikkeling voorziet in middeldure appartementen en komt daarmee tegemoet aan de bestaande vraag. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwalitatieve woonbehoefte in de regio.

Conclusie
De ontwikkeling sluit aan bij de verwachte demografische ontwikkelingen, zoals in de provinciale woningmarktverkenning inzichtelijk is gemaakt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Verstedelijkingsalliantie

De gemeenten Rotterdam, Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam en Dordrecht hebben zich sinds eind 2017, met het oog op de woningbouwopgave, verenigd in de 'Verstedelijkingsalliantie'. Deze alliantie is een samenwerkingsverband met de provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Begin 2018 heeft deze alliantie een pamflet opgesteld, waarin wordt geschetst op welke wijze deze gemeenten de verstedelijkingsopgave (versneld) op zich willen nemen. Gekozen wordt voor een geconcentreerde verstedelijking langs de bestaande infrastructuur; de spoorlijn Dordrecht-Leiden. De woningbouwopgave en de versterking van de economische toplocaties worden in samenhang met investeringen in hoogwaardig openbaar vervoer op een integrale wijze uitgevoerd. Deze aanpak moet ertoe leiden dat in deze gemeenten tot 2040 in totaal 170.000 extra woningen worden gerealiseerd, waarvan 150.000 in een (centrum)stedelijk milieu en waarvan 75.000 in de directe nabijheid van treinstations.

3.3.1.1 Relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 350 meter – loopafstand van 5 minuten – van het station Rotterdam Alexander, dit is een gecombineerd spoorweg- en metrostation in het centrum van Prins Alexander. Tevens zijn nabij het station verschillende bushaltes gesitueerd. De voorgenomen woningbouwontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 450 woningen. Zodoende wordt een directe bijdrage geleverd aan de bestaande woningbouwopgave in de regio en worden de woningen in nabijheid van het OV gerealiseerd.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij hetgeen dat met de verstedelijksopgave van de verstedelijkingsalliantie is beoogd.

3.3.2 Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

Begin 2019 hebben 14 gemeenten en 25 woningcorporaties uit de Regio Rijnmond het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' vastgesteld. Op basis van dit akkoord maken de betrokken gemeenten zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 woningen uit te breiden. Daarnaast zetten de gemeenten en woningcorporaties zich in voor een betere balans van het sociale woningaanbod in de regio. Het hoofddoel van de nieuwe Woningmarktafspraken is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio Rotterdam. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.

In het Regioakkoord is vastgelegd welke bijdrage iedere gemeente levert aan het behalen van de regionale doelen. In dat kader is afgesproken dat de totale woningvoorraad in Rotterdam wordt uitgebreid tot een totaal 340.300 woningen in 2030. Om dit doel te realiseren zullen tot 2030 30.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden.

3.3.2.1 Relatie tot het plangebied

Middels het beoogd initiatief worden maximaal 450 woningen gerealiseerd. Er wordt hiermee een directe bijdrage geleverd aan de ambitie van de gemeente Rotterdam om tot 2030, in totaal 30.000 nieuwe woningen te bouwen. De woningen dragen bij aan de behoefte aan woningen in het middensegment en de behoefte aan een meer divers aanbod, zie hiervoor eveneens paragraaf 3.4.3. Door woningen in het middensegment en studentenwoningen toe te voegen, ontstaat er een betere balans in aanbod.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de gemaakte woningbouwafspraken in de regio Rotterdam.

3.3.3 Woondeal Zuidelijke Randstad

In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040). De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten reeds volop in op het versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. De grootste druk op de regionale woningmarkten in de zuidelijke Randstad bevindt zich daarbij in de steden Den Haag en Rotterdam. De Woondeal is gesloten met als doel om op de korte termijn tot doorbraken te komen voor kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is.

Kernafspraken
In de woondeal zuidelijke Randstad - Samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking (3 juni 2019) zijn enkele kernafspraken opgenomen. Hieronder zijn drie kernafspraken omschreven, waarvoor gemeenten en provincie zich in dienen te zetten:

1. Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
2. De productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 - 2025 waarvan:
    - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;

- een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.

3. Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

Verstedelijking
In de woondeal is opgenomen dat verstedelijking met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit vanwege een combinatie van uitbreidingsbehoefte aan (centrum)stedelijke woonmilieus, schaarste aan open groengebieden, de druk op het wegennet, de samenhang tussen verstedelijking en hoogwaardig OV, het benutten van voorzieningen, de nabijheid van werkgelegenheid, de aanpak van leefbaarheidsproblemen in stadswijken en de toenemende aandacht voor een gezonde leefomgeving.

3.3.3.1 Relatie tot het plangebied

Met het realiseren van maximaal 450 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam Oost (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.2.1) op loopafstand van het openbaar vervoer, wordt een bijdrage geleverd aan de in het kader van de woondeal gemaakte kernafspraken en uitgangspunten.

Conclusie
De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woondeal Zuidelijke Randstad.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Rotterdam 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021

De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie 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.

Hoofdlijn 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 lange termijn doelen (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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Alexander
Binnen Alexander-Zuidplein (hierna: A-Z) wordt concreet invulling gegeven aan de ambitie van goede groei. De verstedelijkingsopgave is de motor voor het maken van een sterke stad.

Binnen A-Z wil de gemeente Rotterdam zo'n 20.000 - 30.000 nieuwe woningen realiseren voor diverse doelgroepen, verdeeld over verschillende soorten woonmilieus en gebieden met hun eigen karakteristieken. Goede voorzieningen, zoals onderwijs, sport, cultuur en zorg mogen niet ontbreken. Het bouwen van de nieuwe woningen gaat hand in hand met realiseren van 20.000 - 30.000 nieuwe arbeidsplaatsen, voor diverse doelgroepen op diverse toekomstbestendige werklocaties.

Goede groei binnen A-Z krijgt vorm op verschillende schaalniveaus en rondom verschillende thema's. In dit kader zijn er drie centrale ambities: sterke centra, ongedeelde stad en vitale stadswijken. Het resultaat is een aantrekkelijk, op alle fronten goed functionerend stadsdeel met toekomstperspectief voor nieuwe én bestaande bewoners.

Voor A-Z zijn gebiedsgerichte keuzes opgesteld, deze beschrijven hoe de ambitie voor A-Z waar gemaakt kan worden. De gebiedsgerichte keuzes zijn een aanvulling op de hoofdkeuzes voor de gehele stad. De gebiedsgerichte keuzes zijn hieronder weergegeven.

Sterke centra: van ov-knooppunten naar stedelijke centra.

1. Impuls voor openbaar vervoer.
2. Ontwikkelen van stedelijke centra.

Ongedeelde stad: van gescheiden stadsdelen naar één geheel.

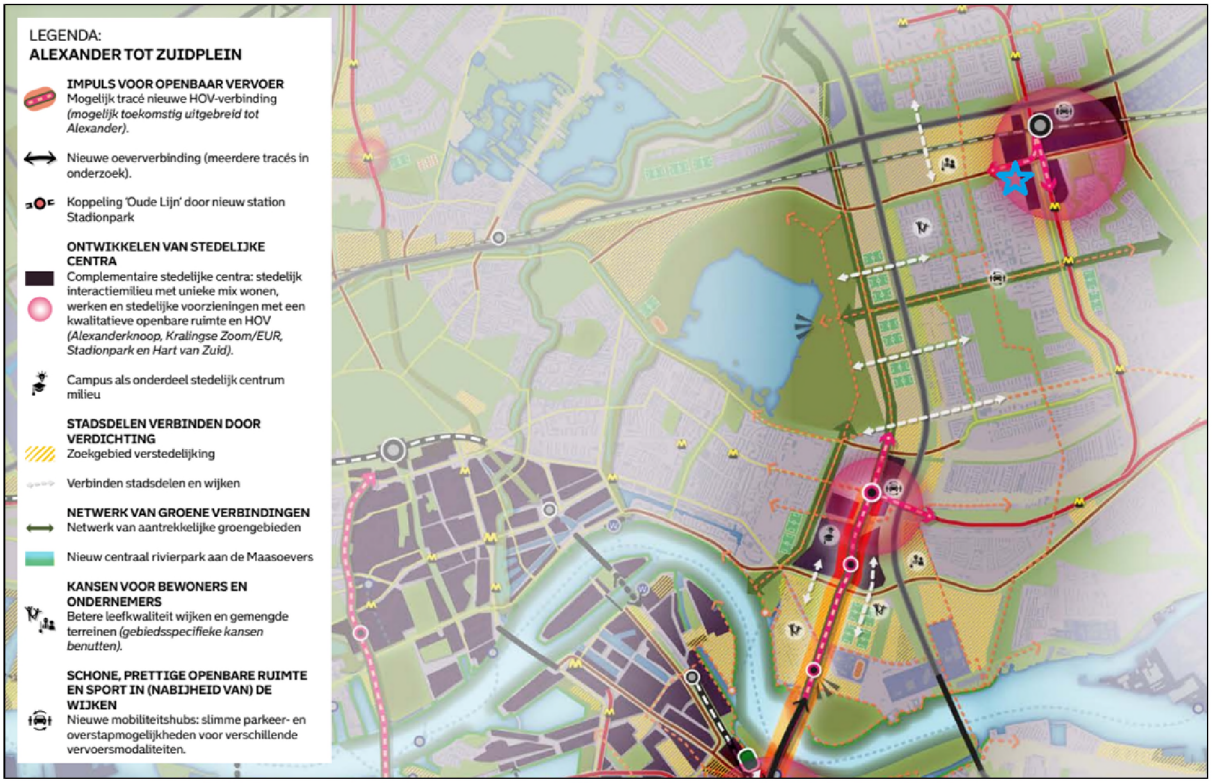
3. Stadsdelen verbinden door verdichting.
4. Netwerk van groene verbindingen.

Vitale stadswijken: van geïsoleerde woonbuurten naar vitale stadswijken.

5. Kansen voor bewoners en ondernemers.
6. Duurzame mobiliteit, prettige openbare ruimte én sport.

3.4.1.1 Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in 'Complementaire stedelijke centra: stedelijk interactiemilieu met unieke mix wonen, werken en stedelijke voorzieningen met een kwalitatieve openbare ruimte en HOV (Alexanderknoop, Kralingse Zoom/EUR, Stadionpark en Hart van Zuid)' zie onderstaande figuur, de locatie van het plangebied is hierop aangegeven met een blauwe ster.



Figuur 3.7: Alexander tot en met Zuidplein (bron: Omgevingsvisie Rotterdam)

De ontwikkeling van woningen en behoud van kantoorruimte is passend binnen het stedelijke centrum waarin het plangebied is gelegen. Daarnaast staat in de Omgevingsvisie dat in Alexander-Zuidplein 20.000 tot 30.000 woningen beoogd zijn. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 450 woningen levert hier een directe bijdrage aan. Bovendien worden de woningen aangesloten op het warmtenet en middels PV-panelen (gedeeltelijk) voorzien van electriciteit, waarmee de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie om Rotterdam te verduurzamen.

Conclusie
De ontwikkeling sluit aan bij de ambities en gebiedsgerichte keuzes uit de Omgevingsvisie Rotterdam.

3.4.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen tot 2022 worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Als het gaat om een aantrekkelijke woonstad dan wordt ingezet op het bouwen in bestaand stedelijk gebied om in de woningbehoefte te voorzien.

3.4.2.1 Relatie tot het plangebied

De stadsvisie geeft aan dat het nodig is om midden- en hoge inkomens aan de stad te binden, voor het op pijl houden van de Rotterdamse economie. Om de kwaliteit te verbeteren dient gebouwd te worden in de bestaande stad en dienen attractieve woonmilieus gerealiseerd te worden. Twee van de kernbeslissingen in de visie zijn:

- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, en

- Woonmilieus realiseren die selectieve migratie tegengaan, waardoor een evenwichtige bevolkingssamenstelling wordt bereikt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in middeldure huur- en middenkoop appartementen en studentenwoningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
De ontwikkeling sluit aan bij de Stadsvisie Rotterdam 2030.

3.4.3 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.

Rotterdam heeft een drietal ambities:
- meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren;
- zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde;
- de basis op orde houden.

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht. In het nieuwbouw- en transformatieprogramma wordt prioriteit gegeven aan projecten gericht op koopwoningen vanaf €180.000,- (niet alleen midden-, maar ook hoge segment koop) en huurwoningen met een prijs vanaf €711,- tot €1.000,- per maand. Het aanbod blijft in die segmenten ver achter bij de vraag.

In de segmenten daaronder wil de gemeente de vraag slechts beperkt bedienen via nieuwbouw. Dit geldt voor koop en huur, omdat hier nog sprake is van veel potentieel voor verruiming van dat segment in de bestaande voorraad. Voor de beperkte nieuwbouw die wordt toegestaan, specifiek voor huurwoningen in het segment €629,- tot €711,- geldt dat deze overmaat en potentiële overwaarde moeten hebben. Dit maakt de woningen flexibel in portefeuille; doordat ze op een later moment mogelijk inzetbaar zijn als vrije sector huurwoning of met een vrije verkoopwaarde in het middensegment koop.

3.4.3.1 Relatie tot het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in middeldure huur- en middenkoop appartementen en studentenwoningen. Uit de Woonvisie volgt dat het aanbod in het middensegment ver achter blijft bij de vraag. Ook is een (beperktere) groei van de goedkope voorraad (zoals studentenwoningen) voorzien. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan woningen in deze segmenten en de ambitie om meer aantrekkelijke woonmilieus te realiseren.

Conclusie
De ontwikkeling geeft invulling aan de ambities uit de Woonvisie Rotterdam.

3.4.4 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Vastgesteld op 23 juni 2020

Het Kwaliteitsbeleid is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het doel is om initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde.

In het kwaliteitsbeleid wordt gefocust op de volgende vier onderdelen:
- gebruiksoppervlakte: de fysieke grootte van de woning;
- collectiviteit: het delen van functies en het faciliteren van ontmoetingen;

- flexibiliteit: van het gebouw en van de woning, in hoeverre zijn die in staat mee te bewegen met de veranderende behoeften van de stad en zijn bewoners;
- gebruikskwaliteit: het comfort dat de woning dagelijks biedt aan zijn bewoners.

Gebruiksoppervlakte is goed meetbaar, de invulling van andere drie onderdelen laat de gemeente vrij aan de initiatiefnemer. De vier onderdelen worden gekoppeld aan de diverse woonmilieus in Rotterdam. Afhankelijk van het woonmilieu, worden bepaalde eisen gesteld.

3.4.4.1 Relatie tot het plangebied

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het woonmilieu "Compact centrum op twee oevers & Hoogbouwzone" en het woonmilieu 'groenstedelijk wonen', nabij twee OV-knooppunten. Dit is weergegeven in onderstaande figuur (ligging plangebied aangegeven met een blauwe ster). Op basis van de kaart die is opgenomen in de Omgevingsvisie Rotterdam (zie paragraaf 3.4.1) wordt ervan uit gegaan dat het plangebied ligt in het woonmilieu 'compact centrum'.



Figuur 3.8: Uitsnede kaart Rotterdamse woonmilieus (bron: Nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid Wonen)

Gebruiksoppervlakte
In het woonmilieu waarbinnen het plangebied ligt, dient het gebruiksoppervlak gemiddeld 50 m^2 te zijn voor appartementen. Echter mogen de woningen nooit kleiner zijn dan 40 m^2. Voor zelfstandige studentenwoningen geldt minimaal een gebruiksoppervlakte van 15 m^2 verblijfsruimte per woning. Voor onzelfstandige studentenwoningen/studentenkamers geldt minimaal 5 m^2 per kamer en 15 m^2 per bewoner in de woning. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met de oppervlaktematen die gewenst zijn in het betreffende woonmilieu.

Overige onderdelen
Aangezien de onderdelen collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit vrij in te vullen zijn door de initiatiefnemer, wordt hier kort op ingegaan. In het plan wordt een collectieve buitenruimte gerealiseerd. Daarnaast zal de bestaande woning aan de Hoofdweg 260 als gemeenschappelijke ruimte gebruikt worden. Hiermee worden diverse plekken gefaciliteerd waar mensen samen kunnen komen. Dit draagt bij aan de collectiviteit en gebruikskwaliteit. Verder worden de parkeerplaatsen uit het zicht gerealiseerd, wat ook een bijdrage levert aan de gebruikskwaliteit.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen.

3.4.5 Mobiliteitsbeleid

Stedelijk Verkeersplan Rotterdam: vastgesteld op 11 mei 2017 door de gemeenteraad
Aanpak Nul Emissie Mobiliteit: vastgesteld op 5 november 2019 door B&W
Rotterdamse MobiliteitsAanpak: vastgesteld op 20 februari 2020 door de gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam is een plan waar bij bereikbaarheid in dienst van een economisch

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

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

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vormgeeft. 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 volgordelijkheid kent. Dit heeft geresulteerd in de volgende beleidskeuzen:

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

Langs het spoor 'verschonen' stuurt de aanpak Nul Emissie Mobiliteit op het verschonen van personenmobiliteit, goederenvervoer en het gemeentelijk wagenpark alsook het realiseren van meer laad- en vulpunten voor deze voertuigen. Deze aanpak versterkt de huidige exponentiële trend waarbij het aantal volledig elektrische personenauto's in Nederland sinds 2017 jaarlijks verdubbelt alsook de uitbreiding van 3.100 oplaadpunten in de stad nu tot ruim 10.000 over vijf jaar. Deze verschoning van de stedelijke mobiliteit, gekoppeld aan de gestage afname van autogebruik in het centrum sinds 2000, zal zowel de CO2-reductie voor 2030 zoals gesteld in de verschillende Klimaatakkoorden en de verbetering van de luchtkwaliteit tot de Europese gezondheidsnormen voor NO2 in de stad rond 2020 realiseren.

De Rotterdamse MobiliteitsAanpak zal langs de sporen 'volumebeheersing' en 'veranderen' in samenhang met de aanpak Nul Emissie Mobiliteit de mobiliteitstransitie in de bredere zin vormgeven. Het OV krijgt een prominentere rol in het centrum en de RET zal haar vloot volledig verduurzaamd hebben voor 2030. Daarnaast zal langzaam verkeer ruim baan krijgen, wordt parkeren in het centrum verder ontmoedigd en zal de tweejaarlijkse verdubbeling van het aantal beschikbare deelauto's in Rotterdam worden versneld. Verder zullen verschillende instrumenten worden ontwikkeld om de mobiliteitstransitie toegankelijk te maken voor alle bewoners en de stadslogistiek opnieuw in te richten. De nieuwe mobiliteitsmix die ontstaat in het centrum zal niet alleen de luchtkwaliteit verbeteren en geluidshinder drastisch verlagen, maar ook anticiperend inspelen op de mobiliteitsopgaven van een steeds groeiende stad.

3.4.5.1 Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in maximaal 450 woningen. Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en per auto. Het Rotterdam Alexander station is gelegen op een afstand van circa 350 meter van het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de bereikbaarheid van het gebied, zie ook paragraaf 6.3. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het verkeersplan.

Conclusie
Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het verkeersplan en is gelegen op een locatie waar OV-gebruik gestimuleerd kan worden, in lijn met het gemeentelijk mobiliteitsbeleid.

3.4.6 Welstandsnota Rotterdam

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad en is in werking getreden op 11 oktober 2012. De Welstandsnota Rotterdam bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan de bebouwing in Rotterdam moet voldoen. Deze nota is een geactualiseerde versie van de Koepelnota Welstand Rotterdam uit 2004.

Niet alle gebieden hebben eenzelfde belang voor de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van Rotterdam, om deze reden wordt in de welstandsnota onderscheid gemaakt in verschillende beleidsniveaus. Deze beleidsniveaus worden welstandsniveaus genoemd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vier welstandsniveaus: 'bijzonder', 'ontwikkeling', 'regulier' en 'welstandsvrij'. Het plangebied is gesitueerd in het welstandsniveau “regulier”.

3.4.6.1 Relatie tot het plangebied

Een aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' wordt door de Commissie voor Welstand en Monumenten getoetst aan de geldende welstandscriteria. Hiermee is het aspect welstand voldoende geborgd.

Conclusie
Welstand wordt beoordeeld in de omgevingsvergunning aanvraag voor het bouwplan en vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.4.7 Hoogbouwvisie

Vastgesteld op 12 december 2019, addendum vastgesteld 1 juni 2023

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

De hoogbouwvisie kent drie schaalniveaus: de stad, de straat en het gebouw. Op elk van de niveaus zijn er onderwerpen die relevant zijn voor hoogbouw. In de visie zijn op het niveau van de stad hoogbouwzones aangegeven. De grens van de hoogbouwzone voor de binnenstad blijft en wordt uitgebreid met Pompenburg en de omgeving Rijnhaven. Daarnaast worden nog drie gebieden toegevoegd waar ook hoogbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hier om Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop.

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

3.4.7.1 Relatie tot het plangebied

Het beoogde woongebouw ter plaatse van het plangebied, zal niet hoger dan 70 meter worden. In dit bestemmingsplan is bovendien verankerd dat de bouwhoogte niet meer dan 50 meter mag bedragen. Het plan wordt vanwege deze hoogte niet als hoogbouw aangemerkt. Toetsing aan de Hoogbouwvisie is daardoor niet aan de orde.

Vanwege de geplande hoogte is wel aandacht voor aspecten zoals windhinder en bezonning, hier wordt in hoofdstuk 6 Milieu nader op ingegaan.

Conclusie
Het plan valt niet onder de werkingssfeer van de hoogbouwvisie en vraagt daarmee niet verder om aandacht.

3.4.8 Nota van Uitgangspunten Hoofdweg 258-260

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld door Stadsontwikkeling - Ruimte en Wonen en is vastgesteld in september 2020.

In de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) staan belangrijke zaken om tot realisatie van het bouwplan te kunnen komen. In het document staan de uitgangspunten omschreven, waaraan bouwplannen moeten voldoen. Dit document wordt tevens gebruikt als toetsingskader. De NvU is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

(Toekomstige) ontwikkelingen

De NvU geeft aan dat de Hoofdweg niet achter kan blijven en transformatie hard nodig is, nu de ontwikkelingen rond de Alexanderknoop om de hoek komen kijken. Naast de huidige doorgangsfunctie heeft de Hoofdweg namelijk de potentie van een Rotterdamse stadsas. Een stadsas is een straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus, met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. De Hoofdweg kan als stadsas een aanloop vormen voor de Alexanderknoop. Verdichting kan worden ingezet als instrument en de stadsas als geleider van verstedelijking.

De locatie Hoofdweg 256-260 kan een eerste aanzet zijn voor de ontwikkelingen die nog gaan volgen. Op deze manier transformeert de Hoofdweg langzaam van doorgaande route zonder bestemmingen naar aantrekkelijke stads-as met verblijfskwaliteit.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwingslijnen en rooilijnen
Op dit moment zijn geen duidelijke begeleidende bebouwingswand of rooilijnen aanwezig langs de Hoofdweg. Door op strategische plekken nieuwe gebouwen een duidelijke voorkant langs de Hoofdweg te geven, kan een straat met adressen en bestemmingen ontstaan. Dit geldt ook voor Hoofdweg 258-260. Op deze manier wordt er een duidelijke wand gevormd langs de weg, die in combinatie met de juiste functies het startsein kan zijn voor meer ontwikkelingen langs de Hoofdweg. Belangrijke noord-zuid verbindingen worden hierbij uitgelicht, om een goede verbinding tussen de verschillende wijken te creëren.

Bouwvolume
Het nieuwe gebouwensemble zal bestaan uit drie bouwvolumes: de bestaande woning, een gesloten bouwblok en een woontoren. Om het gesloten bouwblok te creëren worden de bestaande kantoorgebouwen met elkaar verbonden door twee nieuwe gebouwdelen parallel aan de Hoofdweg. De nieuwe gebouwdelen sluiten aan op deze hoogte. Het gebouw behoudt hiermee aansluiting met de naastgelegen wijk het Lage Land en blijft de beleving van de tussengelegen ontmoetingsruimte aangenaam.

Dit bouwvolume wordt aangevuld met een woontoren op de kavel van het historische woonhuis. De woning kan als solitair volume gehandhaafd blijven.

Woonhuis
Bij de herontwikkeling van deze locatie geldt het behoud van het gebouw van de bestaande woning aan Hoofdweg 260 als uitgangspunt.

Daken
Het dak- en gevellandschap doet mee in de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het gebouwconcept. Daken krijgen functies als collectieve verblijfsplek en/of worden groen ingericht. Ook het opwekken van energie behoort tot de mogelijkheden. Het combineren van functies op een dak heeft in ieder geval de voorkeur.

Buitenruimte behorende bij het gebouw
Binnen het gesloten bouwblok kan een centraal gebied worden gecreëerd, bestaande uit een grote,

collectieve ontmoetings- en ontvangstruimte met een tuinachtige uitstraling. Deze ruimte vormt de plek van aankomst, verblijf en vertrek; de levendige 'huiskamer' van het gebouw; bedoeld voor ontmoeting en uitwisseling. De ruimte is vrij van geparkeerde fietsen, heeft een hoogwaardige inrichting met voldoende zitgelegenheid en een fijn verblijfsklimaat voor wind, geluid en bezonning.

Ook bij de woontoren kan een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte worden gecreëerd, bijvoorbeeld in de vorm van een ontmoetingsplein bij de historische woning, waar ook de entrees van beide woonblokken zich bevinden. Achter de woontoren wordt ook een ruimte voor ontmoeting gecreëerd. Naast deze twee groene ontvangstruimtes, wordt de rest van het plangebied ook zo veel mogelijk groen ingericht. Deze inbedding in het groen is essentieel om een aangename woonomgeving te creëren en past goed bij het groene karakter van Prins Alexander.

Parkeren
Het parkeren dient uit het beeld en het liefst zo veel mogelijk inpandig te worden ingepast. Een halfverdiepte parkeeroplossing behoort ook tot de mogelijkheden. Wanneer er toch wordt uitgeweken naar parkeren op maaiveld dan is een groene inbedding van de parkeerplaatsen een absolute vereiste.

Inclusiviteit
Ook in de gebouwen zijn de gemeenschappelijke plekken van belang om een aantrekkelijke woonomgeving te kunnen realiseren. Een strategische plaatsing en kwalitatieve afwerking van deze ruimtes draagt bij aan de beleving van de ruimte en zal het gebruik stimuleren.

Flexibiliteit
Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat, maar ook in de levensduur van het gebouw, de flexibiliteit in de inrichting en het gebruik zijn hierin bepalend. Gebouwen moeten met de stad en tijd mee kunnen groeien. Het moet daarom in de toekomst mogelijk zijn om het gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en vaak te dure) ingrepen nodig zijn. Denk hierbij aan verticale leidingtransport, verdiepingshoogtes voor diverse functies etc.

Beeldkwaliteit

Architectuur
De Alexanderknoop is opgebouwd uit een samenstelling van gebouwen met een eigen architectonische uitstraling en kleur. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is hoogwaardige architectuur met beeld van de tuinstad van de 21e eeuw: licht, open, transparant, natuurlijk en groen. De gebouwen krijgen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en een zorgvuldige detaillering.

De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie, met een open relatie tussen binnen en buiten. Dichte gevels worden dus beperkt tot een minimum en in samenhang met de buitenruimte ontworpen. Zo vormt het in alle richtingen een meerwaarde voor de sociale veiligheid en levendigheid. Het vergroot de aantrekkelijkheid zowel overdag als 's avonds.

Daarnaast dient er een duidelijke voorkant aan de Hoofdweg te ontstaan met duidelijk herkenbare entrees. De ontwikkelingen op de bouwplot worden als één samenhangend geheel ontworpen.

Buitenruimte
De openbare ruimte rondom de kavel zal bij aanpassingen worden ingericht aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl. De buitenruimte rondom de gebouwen is gebaat bij een hoogwaardige en tuinachtige uitstraling, om het gebruik ervan te stimuleren.

Programma

Het is essentieel om wonen toe te voegen in het gebied. Zo ontstaat er een betere binding met de plek en meer levendigheid op straat. Belangrijk is dat een sterk concept neerlegt voor de beoogde doelgroepen en duidelijk maakt hoe de functies in het gebouw de verschillende doelgroepen verbinden en de plek in de stad kunnen versterken.

Wonen
De gebouwen bieden differentiatie in woningtypes en woningoppervlaktes. Deze locatie leent zich voor middeldure huurwoningen en mogelijk ook middelkoop. De woonfunctie moet zichtbaar zijn in de uitstraling van gevel, plint en entreepartij.

Plint

De plint is de verbinding tussen openbare ruimte en de eerste lagen van het gebouw en zal de uitstraling van het gebied grotendeels bepalen. De functies in de plint van het gebouw dragen in hoge mate bij aan de levendigheid van de openbare ruimte. De plint is hierbij als grens niet hard, maar juist flexibel. Gebouwen zijn met hun omgeving verbonden door aantrekkelijke plinten waarbij binnen en buiten vloeiend in elkaar overgaan. De nieuwe gebouwen worden zo een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel en begeleiden de looproutes met uitnodigende plintfuncties.

Op deze locatie kan bijvoorbeeld gedacht worden aan verschillende services en diensten (fietsenmaker, pakketservice, wasserette, deelmobiliteit), een maatschappelijke functie en aan ruimtes waar men elkaar kan ontmoeten en kan ontspannen.

3.4.8.1 Relatie tot het plangebied

Het stadsbeeld dat de gemeente voor ogen heeft voor de Alexanderknoop is nog niet vastgesteld, maar er is wel al veel voorwerk gedaan. Als het hart van de oostelijke tuinsteden heeft de gemeente een hoog(tuin)stedelijk knooppunt voor ogen. Voor de Alexanderknoop is het belangrijk dat projecten dan ook altijd de volgende vier kernwaarden en bouwstenen bevatten.

1. Een eenduidige bouwvorm.
2. Nieuwe ideeën over licht, luchtig en ruimtelijk met respect voor Post65 (de waardering voor het erfgoed uit periode na 1965) en het modernisme in de directe omgeving.
3. Groene (natuur-inclusieve) bouwstenen als integraal onderdeel van de architectuur.
4. Duidelijke binnen- en buitenruimten die collectiviteit stimuleren en organiseren.

De Rotterdamse Hoofdweg als aanloop naar de Alexanderknoop, wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan schaalelementen, die ritme-gewijs geordend zijn en in maat en schaal aansluiten op de achterliggende woonwijk. De heldere polderstructuur is hierin redelijk afleesbaar. Dit met name aan de zuidzijde van de weg. Aan de noordzijde is naast enige rudimentale overblijfselen, een grootschalig bedrijventerrein gesitueerd. Opgetrokken uit grootschalige bedrijfshallen.

Het plangebied vormt samen met het voormalige politiekantoor op de hoek van Pr. Alexanderlaan de inleiding tot de Alexanderknoop als hoogstedelijk knooppunt.

Dit is de aanleiding om voor de voorliggende opgave, tot verdichting en transitie van de locatie te kiezen voor een stedenbouwkundig model, die voorziet in de overgang van de huidige schaal van de Rotterdamse Hoofdweg, tot de grootstedelijke schaal van Alexanderknoop. De huidige twee kantoorvilla's worden getransformeerd tot één helder stedelijk en gesloten 4/5-laags bouwblok. Aan de locatie 260, waarop een te handhaven 30'er jaren woning staat, wordt een woontoren van maximaal 50 meter toegevoegd. Dit stedenbouwkundig ensemble wordt afgerond met een visie op het bouwvolume op de hoek Hoofdweg/Pr. Alexanderlaan.

Qua woningprogramma wijkt het huidige plan iets af van de Nota van Uitgangspunten. Als gevolg van veranderingen in de markt, is gekozen om een deel van de woningen in het plan als studentenwoningen uit te voeren, waar eveneens een sterke behoefte aan is in de gemeente Rotterdam. Tijdens afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer is besloten om op dit punt van de Nota van Uitgangspunten af te wijken.

De verankering van de cultuurhistorische waarde van de te handhaven woning wordt gezocht in het opwaarderen van het oorspronkelijke landschap en de positionering hierin van de woning. Naast het creëren van ruimte naar deze woning toe ten opzichte van de in schaal contrastrijke nieuwbouw.

Het onderliggende slagenlandschap is nu op deze locatie nauwelijks herkenbaar. Desalniettemin wordt de cultuurhistorische waarde van de woning mede toegekend door haar verankering in dit landschap. Dit heeft geleid tot een aantal uitwerkingen, die de kracht van deze woning en de positie die deze inneemt versterken. Ten eerste wordt op deze plek het landschap weer leesbaar, door watergangen te vergroten, de aanplant hiernaar te verwijzen en de ruimte leeg te laten. In die leegte worden eveneens de twee overige blokken gepositioneerd. Juist het contrast tussen oud en nieuw vergroot de aandacht naar de bestaande woning en verankert haar positie. Wellicht dat het woonhuis in de toekomst een functie inneemt, waarmee de levendigheid in het gebied wordt versterkt en de cultuurhistorisch waarden behouden blijven. Denk hierbij aan een horecafunctie met tuinterras.

De transformatie van de twee kantoorschijven en het zoeken naar contrast en stedelijkheid, heeft geleid

tot een optoppings-en verdichtingsmodel. De samenvatting hiervan resulteert in een eenduidig 4/5-laags bouwblok met een inpandige parkeergarage rondom een binnentuin.

De woontoren wordt op korte afstand geplaatst achter de voormalige woning en letterlijk in het perspectief geplaatst van de zichtas van de Rotterdamse Hoofdweg. De combinatie van woontoren, het vanaf de Hoofdweg zichtbare 'gesloten' bouwblok en de voormalige woning vormen hierdoor een bijzonder en daarom, juist een opmerkelijk stedenbouwkundig ensemble.

Vanuit deze stedenbouwkundige setting wordt de architectonische uitwerking herleid, die dient aan te sluiten enerzijds op de schaal van deze opgave, maar ook op die van de modernistische tuinstedelijke beweging. De ontwikkeling van de woontoren is voorzien op basis van een CLT (cross-laminated-timber). Deze duurzame en sterk geïndustrialiseerde wijze van bouwen heeft veel overeenkomsten met de structurele benadering van bouwen van weleer. En als gevolg hiervan een sterk afleesbare structuur die kan worden doorvertaald naar de architectonische uitwerking. Een duurzame benadering, betekent ook een duurzame uitwerking en realisatie. Met het hergebruik van de bestaande casco's en de invulling van een volledig circulair gevelsysteem beantwoordt het plan aan een hoog ambitieniveau.

Duurzaamheid omvat natuurlijk ook het gebruik. Hierin speelt vergroening een belangrijke rol. Het weglaten van alle benodigde parkeerplaatsen en deze te plaatsen binnen het gebouw, creëert een groene setting, waar alle bewoners collectief gebruik van kunnen maken. Deze groene setting maakt ook de natuur-inclusieve en klimaatadaptieve doelstellingen mogelijk. Aangevuld met een groene binnentuin, gesitueerd op het dak van de parkeergarage, wordt op diverse niveaus de beleving versterkt en geprikkeld. Ook maatregelen die de biodiversiteit vergroten, worden voorzien. Te denken valt aan het integreren van nestkasten, het opnemen van een polderdak en het mee ontwerpen van bijzondere beplanting.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten voor de locatie.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht. Er wordt ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt alsmede de juridische planbeschrijving.

4.2 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan "Hoofdweg 256-260" omvat het plangebied aan de Hoofdweg 256-260 te Rotterdam. De gronden in het plangebied worden voorzien van de enkelbestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Daarnaast worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' (ter plaatse van het beoogde woongebouw rondom het adres Hoofdweg 260) worden maximaal 120 wooneenheden toegestaan. De beoogde nieuwbouw binnen de bestemming 'Wonen' is maximaal 50 meter hoog. Het bestaande gebouw is maximaal 8 meter hoog en hieraan is een dubbelbestemming voor cultuurhistorie toegekend. Voor de verbinding tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw is een maximale bouwhoogte van 4 meter vastgelegd.

Binnen de bestemming 'Gemengd' (ter plaatse van het beoogde carrégebouw rondom het adres Hoofdweg 256-258) worden maximaal 330 wooneenheden toegestaan, waarbij studentenwoningen eveneens zijn toegestaan. Naast woningen, worden ook kantoren toegestaan, conform het reeds toegestane gebruik met een omvang van gezamenlijk maximaal 4.900 m^2 b.v.o. Ondergeschikte horeca is binnen deze bestemming eveneens toegestaan. De beoogde nieuwbouw binnen de bestemming 'Gemengd' is rondom maximaal 17 meter hoog en in het binnenterrein maximaal 5 meter.

De omliggende gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Wegverkeer'. De bestaande watergang is conserverend bestemd als 'Water'. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

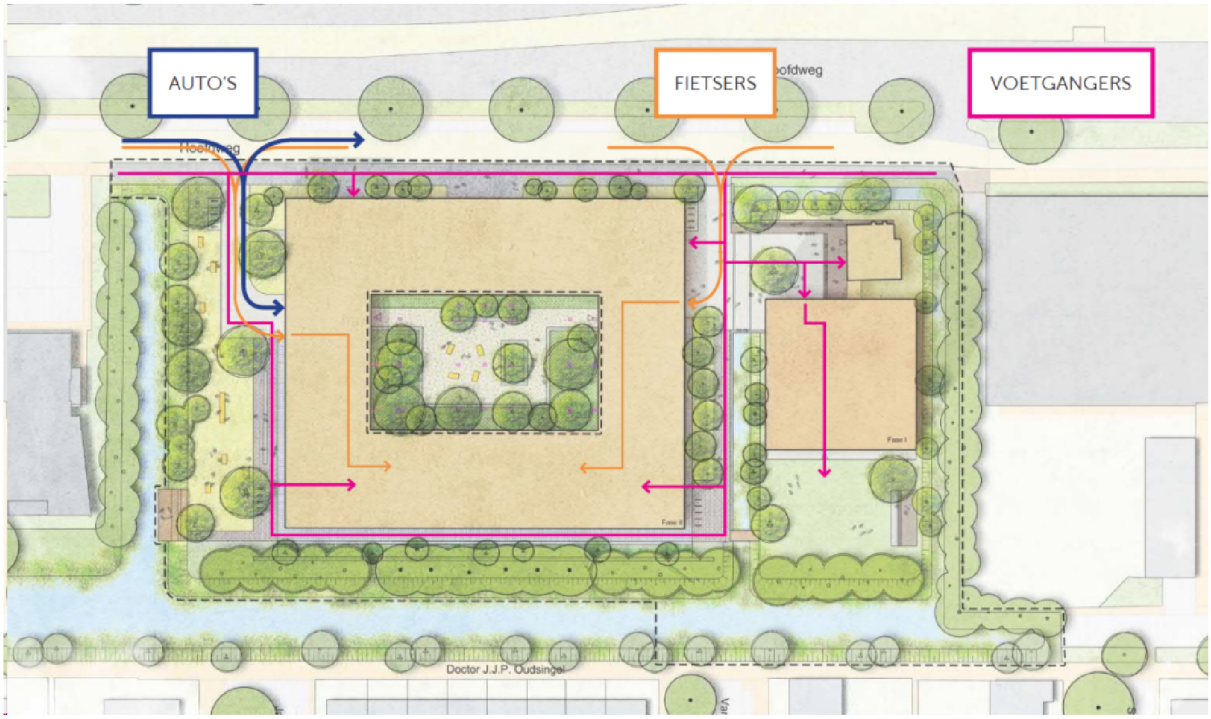
4.3 Ontwikkelingen

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen. Onderstaande figuur toont op hoofdlijnen de beoogde toekomstige inrichting van het plangebied.

Op de gronden rondom Hoofdweg 260 (rechts op de figuur) wordt een woongebouw met maximaal 120 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bestemd voor middeldure huur of middenkoop appartementen. Het woongebouw bestaat uit circa 15 bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van 50 meter. Op deze deellocatie is reeds een bestaand woonhuis aanwezig. Deze bebouwing blijft, vanwege zijn cultuurhistorische waarden, behouden. Het gebouw wordt getransformeerd tot gemeenschappelijke ruimte en verbonden met de nieuwbouw.

Op de gronden rondom Hoofdweg 256-258 (links op de figuur) worden de bestaande kantoorpanden verbouwd tot woningen. Hierbij worden de bestaande kantoorpanden aan elkaar verbonden, waardoor een carrévormig gebouw ontstaat. Hierbij worden maximaal 330 (studenten)woningen gerealiseerd. De studentenwoningen bestaan uit zowel zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden. De toegestane bouwhoogte is maximaal 17 meter (carré) en 5 meter (binnenterrein).

Het totaal aantal woningen binnen het plan bedraagt maximaal 450 woningen (waarvan ten hoogste 330 studentenwoningen). Aangezien ontwikkelingen aan de woningmarkt onderhevig zijn, wordt de huidige kantoorfunctie aan de Hoofdweg 256-258 niet wegbestemd. Hierdoor blijft het reeds toegestane gebruik als kantoor in de toekomst mogelijk.



Figuur 4.1: Bovenaanzicht inrichting plangebied met verkeersstromen (bron: Planboek Hoofdweg 256-260, Groosman architecten)

Verder geldt dat de inrit voor auto's aan de noordwestzijde van het plangebied is voorzien. In de 'buik' van het carrégebouw zijn de parkeervoorzieningen beoogd. Op het dak van de parkeergarage wordt een daktuin gerealiseerd. Voor fietsers en voetgangers zijn meerdere toegangswegen vanaf de noordrand van het plangebied. Aan de zuidrand van het plangebied is een groene bufferzone langs het water voorzien. In het plangebied is een collectief plein, een buitenruimte voor studenten en een buitenruimte voor het woongebouw beoogd.

In onderstaande figuren is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 4.2: Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf Noordzijde (bron: Planboek Hoofdweg 256-260, Groosman architecten)



Figuur 4.3: Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de noordoostzijde (vanaf Hoofdweg) (bron: Groosman architecten)



Figuur 4.4: Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de zuidzijde (vanaf Bazelbuurt) (bron: Groosman architecten)

4.4 Juridische planbeschrijving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe functies in het plangebied toegevoegd. De van toepassing zijnde bestemmingen worden hieronder nader toegelicht.

4.4.1 Gemengd

De gronden rondom Hoofdweg 256-258 zijn voorzien van de bestemming "Gemengd". Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en dienen qua bouwhoogte te voldoen aan de opgenomen maatvoeringsaanduidingen. Zowel de functie wonen (waaronder studentenwoningen) als kantoor is mogelijk binnen deze bestemming. Hiermee blijft de reeds toegestane kantoorfunctie als het ware behouden. Ook zijn algemene voorzieningen, zoals groen, water en parkeren binnen deze bestemming mogelijk.

Wonen is toegestaan, mits het totaal aantal woningen en studentenwoningen gezamenlijk niet meer bedraagt dan 330. Voor studentenwoningen geldt dat zowel zelfstandig als onzelfstandig wonen wordt toegestaan. Het wonen mag worden gecombineerd met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, waarbij enkele voorwaarden gelden (zie hiervoor de toelichting onder paragraaf 4.4.5 Wonen).

4.4.2 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden toegestaan. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.4.3 Verkeer - Wegverkeer

Het toegangsgebied voor gemotoriseerd verkeer heeft de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen, viaducten en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies.

4.4.4 Water

Voor de bestaande watergang is de bestemming "Water" opgenomen. Hier zijn waterlopen en waterberging en de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard.

4.4.5 Wonen

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' opgenomen. In de regels is het maximum aantal woningen vastgelegd. Binnen deze bestemming is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwd mag worden. De toegestane bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

In de planregels is een regeling voor werken aan huis opgenomen (aan huis gebonden beroep of bedrijf). 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 woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

4.4.6 Waarde - Archeologie

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. In lijn met het vigerende bestemmingsplan is vanwege deze archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van het gehele plangebied.

4.4.7 Waarde - Cultuurhistorie

De te behouden bebouwing aan de Hoofdweg 260 heeft cultuurhistorische waarden. Om deze reden geldt ter plaatse van dit gebouw de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming wordt toegepast voor beeldbepalende objecten en ensembles. Dit is bedoeld om zodanige objecten voor sloop te beschermen. Hiertoe is dan ook een regeling opgenomen.

4.4.8 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing
In het bestemmingsplan is in artikel 13 van de planregels een bepaling opgenomen waarin staat dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken alleen mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Om rekening te houden met eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is een dynamische verwijzing opgenomen en is de beleidsregeling uit 2022 niet expliciet genoemd.

Beleidsregeling
De op het moment van schrijven geldende 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is via de volgende link te raadplegen:
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-484674.html.

De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken 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 vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

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.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe samen met de partners wordt gewerkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Dit regionaal waterprogramma is onderdeel van het Zuid-Hollandse omgevingsprogramma.

5.1.3 Regionaal beleid

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 het 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 plantrijk 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.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld.

Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Een goed functionerend stedelij kwatersysteem voor een aantrekkelijke stad;
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem;
3. Robuust grondwatersysteem;
4. Actieve communicatie en participatie;
5. Innovatie, digitalisering en automatisering.

Bovendien heeft gemeente Rotterdam regelingen ingesteld om de stad voor te bereiden op een extremer klimaat. Het klimaat verandert, extreem weer komt steeds vaker voor. Daardoor neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag toe. Het gaat om de volgende regelingen:

- Bestaande situaties: de Hemelwaterverordening voor het afkoppelen van verharding van bestaande gebouwen en terreinen.
- Nieuwbouw: de eis van 50 mm waterbergen bij nieuwbouw in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De regels van dit hoogheemraadschap zijn vastgelegd in de Keur van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. 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. Daarnaast heeft het hoogheemraadschap een waterbeheerprogramma opgesteld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap zijn visie en ambities voor het waterbeheer. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

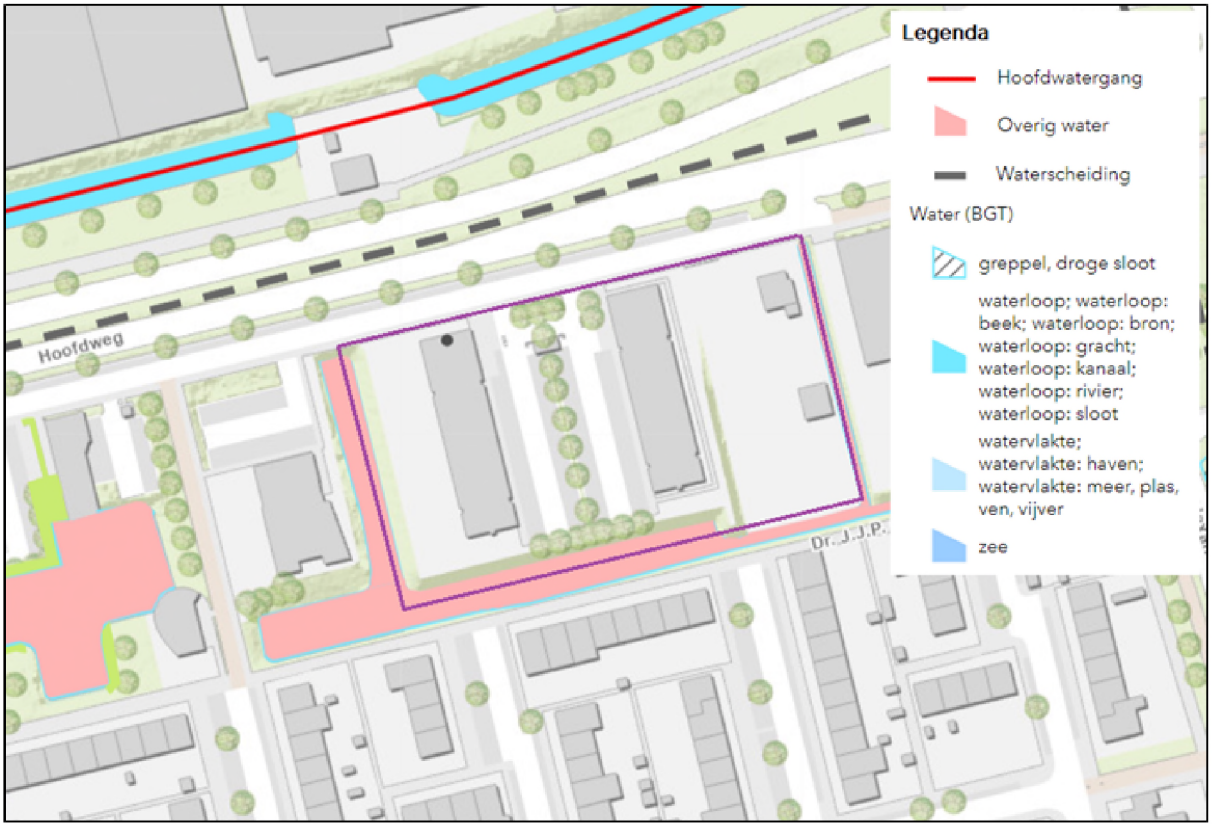
1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Opgemerkt wordt dat voorliggende waterparagraaf reeds is afgestemd met het hoogheemraadschap. Ten behoeve van de ontwikkeling is op 15 februari 2021 de watertoets doorlopen.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen sprake van primair oppervlaktewater. Het dichtstbijzijnde primair oppervlaktewater is gelegen aan de noordzijde van het plangebied, op een afstand van circa 50 meter. Een deel van het plangebied is aangewezen als oppervlakte water 'overig water'. Tevens grenst het plangebied aan de oostzijde aan gronden aangewezen als oppervlaktewater 'overig water', zie onderstaande figuur.



Figuur 5.1: Legger Schieland en de Krimpenerwaard, projectlocatie bij benadering paars omlijnd (bron: Legger HHSK)

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater is een peilbuis in de nabije omgeving van het plangebied gelegen (buiscode 134571). De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de peilbuis is -6.06 meter t.o.v. NAP. Deze peilbuis meet de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Uit de meting d.d. 10 maart 2022 blijkt dat het grondwater zich -6,86 meter t.o.v. NAP bevindt. Dit betekent dat het grondwater zich ter plaatse van de peilmeter op 0,8 meter onder het maaiveld bevindt. Uit 'het hoogtebestand 2018 maaiveld' van de gemeente Rotterdam volgt dat de hoogte van het maaiveld ter plaatse van het plangebied zich bevindt op -6,4 tot -5,2 meter onder NAP. Op basis hiervan bevindt het grondwater zich ter plaatse van de Hoofdweg 260 tussen 0,3 en 1,5 meter onder het maaiveld. Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte 80 is centimeter zal niet snel grondwateroverlast in het plangebied optreden.

5.3.3 Waterkering

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

5.3.4 Riolering

In de huidige situatie is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Waterkwantiteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van kantoren naar woningen, de realisatie van nieuwbouw en parkeervoorzieningen.

Een deel van de bestaande bebouwing binnen het plangebied blijft behouden. De voorgenomen

ontwikkeling zal de oppervlaktewateren 'overig water' binnen en grenzend aan het plangebied niet verstoren. Er worden geen oppervlaktewateren gedempt ten behoeve van de ontwikkeling. Ten behoeve van de watercompensatie wordt wel nieuw oppervlakte water gegraven.

De verharding binnen het plangebied is in de huidige situatie circa 3.083 m^2. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een verhard oppervlak van circa 4.913 m^2, resulterend in een netto toename van circa 1.830 m^2 aan verhard oppervlak. Aangezien de toename boven de vrijstelling van 500 m^2 valt, zal gecompenseerd moeten worden. In dit kader heeft afstemming met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard plaatsgevonden. In het peilgebied waarbinnen het plangebied zich bevindt geldt een compensatie-eis van 7%. De toename van 1.830 m^2 kan verminderd worden met 500 m^2 vanwege geldende de vrijstelling. Vervolgens dient 7% van de overige 1.330 m^2 gecompenseerd te worden. Dit bedraagt circa 93 m^2. Binnen het plangebied bestaat de ambitie om meer dan 300 m^2 water toe te voegen. Er wordt ruimschoots aan de watercompensatie-eis voldaan. Verder geldt dat aanvullend extra inspanningen worden geleverd om hittestress tegen te gaan, zoals het realiseren van een daktuin.

In het kader van watercompensatie is een watervergunning benodigd.

5.4.2 Waterkwaliteit

Vanwege de diepte van de beoogde bebouwing heeft de ontwikkeling in zijn geheel geen invloed op de grondwaterstand aangezien de beoogde bebouwing zich boven het grondwaterpeil bevindt. Daarnaast worden geen uitlogende materialen gebruikt, waardoor geen verslechtering in waterkwaliteit plaatsvindt.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Aangezien geen waterkeringen in de nabije omgeving van het plangebied zijn gelegen heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op eventuele primaire en secundaire waterkeringen.

De ontwikkeling in het gebied heeft geen invloed op de waterkering die het plangebied bescherming geeft. Daarmee is geen sprake van een significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks.

5.4.4 Riolering

De ontwikkeling zal worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

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

6.2.1 Algemeen

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.

6.2.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt onder andere (studenten)woningen, kantoren, gemeenschappelijke voorzieningen en bijbehorende parkeergelegenheid mogelijk. Bij de realisatie van kantoren komt een deel van de gemeenschappelijke ruimte in de bebouwing te vervallen.

Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien de ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 2.000 woningen dan wel 200.000 m^2 of meer bvo is gelegen, ligt het totale plan onder de drempelwaarden, waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een planMER-plicht geldt (kolom 2).

Op basis van Europese regelgeving dient een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Doel van deze vormvrije-m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	**Gevallen**	**Plannen**	**Besluiten**
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 2000.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het onbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Figuur 6.1: Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. opgesteld. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 5 in dit bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande kan het bevoegd gezag een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit dient genomen te worden, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en zal tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

6.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig. Er dient een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit genomen te worden.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

De gemeente Rotterdam beschikt over eigen parkeerbeleid. Momenteel is de "Beleidsregeling Parkeernomen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende parkeerbeleid. De "Beleidsregeling Parkeermormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" is vastgesteld door de Raad van de gemeente Rotterdam op 16 december 2021.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernormen. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

- Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
- Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

De beleidsregels zijn van toepassing bij de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

6.3.2 Plangebied

Ontsluitingssituatie

Het plangebied wordt ontsloten door de Hoofdweg. Via de Hoofdweg bereikt men de doorgaande weg, die tevens de Hoofdweg heet. De Hoofdweg kruist met de Capelseweg, welke vervolgens zorgt voor een goede verbinding met de snelweg A20. Vanaf het plangebied is de A20 binnen 10 minuten te bereiken. De verwachting is dat de huidige ontsluitingsweg een toename in verkeersgeneratie aan kan.

Verder op een afstand van circa 350 meter van het plangebied een OV-station gelegen. Daarnaast is op een afstand van circa 600 meter van het plangebied een bushalte gesitueerd. Hiermee is het plangebied goed aangesloten op het openbaar vervoer.

Parkeren

In het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam zijn drie gebiedstypen te onderscheiden, waarvoor verschillende parkeernormen geleden. Het plangebied ligt in gebiedstype 'Zone C'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de normen die voor dat gebied gelden. Vanwege de beoogde flexibiliteit is de exacte invulling van het plangebied op dit moment nog niet bekend. Om ervoor te zorgen dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen (dan wel het bij het wijzigen van het gebruik) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, is in de planregels een verwijzing opgenomen naar het van toepassing zijnde parkeerbeleid waarin de parkeernormen zijn opgenomen.

In het gemeentelijke parkeerbeleid zijn bijzondere bepalingen ten aanzien van de parkeereis opgenomen. Met de bijzondere bepaling kan (gedeeltelijke) vrijstelling van de parkeernorm kan worden verkregen. De volgende bijzondere bepalingen gelden:

- aan kleinere project wordt geen parkeereis gesteld;
- indien sprake is van dubbelgebruik, kan de parkeereis worden verlaagd;
- salderen met parkeerplaatsen bestaande gebruik;
- lagere normen mogelijk bij een zorg- of aanleunwoning met een gbo van maximaal 100 m^2 of een sociale huurwoning;
- korting van de parkeereis bij transformatie naar studentenhuisvesting in betaald parkeergebied;
- korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte;
- korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied;
- korting van de parkeereis voor ontwikkelingen met een niet-woonfunctie in gebied Centrum.

Een deel van de bijzondere bepalingen kunnen bij elkaar worden opgeteld. Voor het plangebied wordt ten minste gebruik gemaakt van de korting vanwege een nabijgelegen OV-halte. Het plangebied ligt op een afstand van minder dan 400 meter van de OV-halte Alexander. Dit leidt ertoe dat de parkeereis met 40% gereduceerd mag worden. Daarnaast wordt, in verband met de transformatie naar studentenhuisvesting bij een betaald parkeergebied, een lagere autoparkeernorm voor studentenwoningen toegepast.

Parkeeroplossing

De parkeerplaatsen voor zowel auto als fiets zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Om inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid, is de parkeervraag voor de beoogde ontwikkeling berekend. Het momenteel beoogde planinitiatief voorziet in de realisatie van maximaal 330 studentenwoningen en maximaal 120 appartementen. Onderstaande figuur toont de parkeereis berekening voor de beoogde ontwikkeling.

gebiedstype	gebiedstype C overig gebied					
parkeereis	**aantal woningen**	**norm auto**	**totaal**		**norm fiets**	**totaal**
studenten	286	0,1	28,6		1	286
40-65m2 GO	115	0,6	69,00		2	230
65-85m2 GO	1	1	1		3	3
85-120m2 GO	0	1,4	0		3	0
>120m2 GO	0	1,8	0		4	0
totaal basis			98,60	pp		519 fpp
	kortingen					
	art. 11 transformatie van naar studentenhuisvesting in betaald parkeergebied		28,6	pp		
	nabijheid OV knooppunt Alexander (0-400m)	40%	28,0	pp	*korting over restant parkeervraag na korting studentenhuisvesting*	
			auto		**fiets**	
TOTAAL BENODIGD			**42,0**	**pp**	**519**	**fpp**

Figuur 6.2: Parkeerbalans beoogde bouwplan

Uit de figuur blijkt een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen voor auto en 519 stallingsplaatsen voor fietsen. In de beoogde parkeergarage (in de 'buik' van het carrégebouw) is voldoende ruimte om deze benodigde autoparkeerplaatsen te realiseren (Voorlopig Ontwerp, Groosman, 02-06-2023). Ook voor fietsen kan op eigen terrein in voldoende stallingsplaatsen worden voorzien. De parkeervraag staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zodoende niet in de weg.

Bij de bouwaanvraag zal de ontwikkeling getoetst worden aan de beleidsregel 'Parkeernomen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren is hiermee voldoende geborgd.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt de CROW-publicatie 381. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een plan moet in de rekentool aangegeven worden:

1. wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en
2. in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt.

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een zeer stedelijk gebied. Verder is qua gebied 'schil centrum' aangehouden, omdat het plangebied niet in het centrumgebied van Rotterdam is gelegen, maar wel nabij het Alexandriumgebied.

Voor middeldure huur appartementen geldt op basis van bovenstaande uitgangspunten een verkeersgeneratie van gemiddeld 2,2 motorvoertuigen (mvt) per etmaal (etm) per woning. Voor koop middenduur appartementen is dit 4,1 mvt/etm. Voor niet-zelfstandige kamerverhuur studenten is dit 1,0 mvt/etm. Voor zelfstandige kamerverhuur studenten kan aansluiting worden gezocht bij kencijfers voor een serviceflat, met een gemiddelde verkeersgeneratie van 0,8 mvt/etm. Uitgaande van een invulling met 120 huur appartementen (circa 60% huur, 40% koop) en 330 studentenkamers (circa 15% niet-zelfstandig, 85% zelfstandig) kan in de toekomstige situatie sprake zijn een verkeersgeneratie van circa 355 + 274 = 629 mvt/per etmaal.

Voor het berekenen van de huidige verkeersgeneratie is uitgegaan van de CROW 381 gegevens voor een kantoor met baliefunctie. De verkeersgeneratie voor deze functie bedraagt gemiddeld 6,3 per 100 m^2 bvo. De huidige kantoorpanden hebben een oppervlakte van 4.900 m^2 bvo. Daarnaast is het bestaande

woonhuis aanwezig, een vrijstaand koophuis kent op basis van de kencijfers een verkeersgeneratie van gemiddeld 6,8 mvt/etm. In de huidige situatie is sprake van een maximale verkeersgeneratie van circa 309 + 6,8 = 316 mvt/etm.

In de toekomstige situatie kan zodoende sprake zijn van een netto toename van circa 313 mvt/etm. Naar verwachting is de huidige infrastructuur van voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen op een goede manier af te wikkelen.

6.3.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.4 Milieuzonering

6.4.1 Algemeen

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 bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.4.2 Plangebied

De gemeente Rotterdam heeft de VNG-lijst vertaald naar de Rotterdamse situatie en heeft daarbij een verdeling aangegeven in woongebied, gemengd woongebied/overgangsgebied en industriegebied I, II, III. De gedachte hierachter is dat de indicatieve afstanden van de VNG bedoeld zijn vanaf een bedrijf van gemiddelde omvang tot woningen in een woonwijk. Voor gemengde gebieden of bij industriegebieden, en/of bedrijven die aanzienlijk kleiner zijn dan een gemiddeld bedrijf biedt het Rotterdamse beleid een standaard om gemotiveerd af te wijken van de indicatieve afstanden. In gebieden met functiemenging wordt een andere systematiek gehanteerd en is vaak een combinatie van wonen en werken 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.

Bedrijven nabij het plangebied
Het plangebied van dit bestemmingsplan geldt in het Rotterdamse beleid als een woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 2 (indicatieve afstand tot woningen 30 meter) als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Echter bevindt het plangebied zich in het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Alexanderknoop'. Het grondgebied binnen het bestemmingsplan 'Alexanderknoop' is aangeduid als gemengd gebied. Op basis van

'Alexanderknoop' zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, in gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter.

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn reeds woningen aanwezig. De woningen aan de westzijde zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Alexanderknoop'. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn gelegen binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Het Lage Land - Oosterflank'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn daar bedrijven tot en met een milieucategorie van 1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Alexanderknoop' (bestemming “Gemengd – 3”) bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 met uitzondering van autosloperijen. Bij milieucategorie 3.2 hoort een richtafstand van 100 meter. Gezien sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand met één stap verlaagd worden (met uitzondering van het aspect gevaar) en is sprake van een richtafstand van 50 meter. Slechts één van de toegestane bedrijven, zoals opgenomen in de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan Alexanderknoop, met milieucategorie 3.2 heeft een richtafstand van 100 meter behorende bij het aspect gevaar. Dit geldt voor LG en MG zendinstallaties, deze richtafstand kan niet verlaagd worden. Hoewel deze richtafstand 100 meter is, is op een afstand van circa 20 meter van de 'Gemengd 3' bestemming reeds een woning gelegen. Deze woning bevindt zich tussen de 'Gemengd 3' bestemming en het plangebied. Deze woning is maatgevend en leidt ertoe dat bedrijfsbestemmingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet extra belemmerd worden ten opzichte van de huidige situatie.

Het plangebied ligt op circa 65 meter afstand van de toegestane bedrijven aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee wordt aan de richtafstand van 50 meter voldaan. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor LG en MG zendinstallaties, echter vindt hier eveneens reeds een belemmering plaats door bestaande woningbouw.

Aan de oostzijde van het plangebied is een politiekantoor gelegen. Op basis van het bestemmingsplan (bestemming “Gemengd – 1”) zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder geluidsgevoelige functies, mogelijk op de locatie waar het politiekantoor is gelegen. Voor kantoren geldt een richtafstand van 10 meter. Aangezien sprake is van gemengd gebied, kan de richtafstand met een trede verlaagd worden en is sprake van een richtafstand van 0 meter. Er wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens wordt op deze locatie de uitvoering van bedrijvigheid reeds beperkt door de woningbouw die feitelijk en planologisch aanwezig is in de omgeving.

Functiemenging
Op plangebied niveau blijft op de deellocatie aan de Hoofdweg 256-258 een kantoorfunctie mogelijk, waar woningen aanvullend worden toegestaan. In dit kader kan op gebouwniveau uitgegaan worden van functiemenging. De activiteiten zijn aan te merken als een categorie A conform de Staat van functiemenging. Dit betekent dat kantoren direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, omdat deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn, waardoor de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

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 geluidsgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

6.5.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt onder meer woningen mogelijk. Deze functie is aan te merken als een geluidsgevoelige functie, waardoor een akoestisch onderzoek benodigd is. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De resultaten zijn hieronder samenvattend weergegeven.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de A20, Hoofdweg, Prins Alexanderlaan alsmede het spoortraject 601 Rotterdam-Utrecht. Formeel is het plan gelegen buiten de geluidzone van metrotraject 617 (metrolijn B) maar het traject is in het kader van een goede ruimtelijke ordening opgenomen in het onderzoek.

Wegverkeerslawaai carrégebouw (Hoofdweg 256-258)

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de A20 en de Hoofdweg sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De maximaal te verlenen ontheffingswaarde (53 dB/63 dB) wordt vanwege het wegverkeerslawaai niet overschreden waardoor het toepassen van dove gevels (gevels zonder te openen delen) is niet noodzakelijk. De gecumuleerde geluidbelasting bepaald conform hoofdstuk 2 van bijlage I van het RMG 2012 bedraagt maximaal 66 dB op de noordwestgevel (zijde Hoofdweg) van het plan.

Metrotraject carrégebouw (Hoofdweg 256-258)

Vanwege het metrotraject 617 zijn maximale geluidbelastingen berekend tot 56 dB. Uitgaande van de normstelling voor gezoneerde spoorwegen is sprake van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Omdat het plan formeel niet binnen de geluidzone van metrotraject 617 is gelegen kan geen hogere waarde van 56 dB worden vastgesteld. Door bij de gevelisolatie ook rekening te houden met deze - secundaire - geluidbelasting kan een verantwoord'woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Wegverkeerslawaai woongebouw (Hoofdweg 260)

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de A20, Hoofdweg, Prins Alexanderlaan alsmede het spoortraject 601 Rotterdam-Utrecht sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB/55dB). De maximaal te verlenen ontheffingswaarde (53 dB/63 dB/68 dB) wordt vanwege het wegverkeers- en spoorweglawaai niet overschreden. Het toepassen van dove gevels (gevels zonder te openen delen) is niet noodzakelijk. De gecumuleerde geluidbelasting bepaald conform hoofdstuk 2 van bijlage I van het RMG 2012 bedraagt maximaal 64 dB op de noordwestgevel (zijde Hoofdweg) van het plan.

Metrotraject woongebouw (Hoofdweg 260)

Vanwege het metrotraject 617 zijn maximale geluidbelastingen berekend tot 60 dB. Uitgaande van de normstelling voor gezoneerde spoorwegen is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Omdat het plan formeel niet binnen de geluidzone van metrotraject 617 is gelegen kan geen hogere waarde van 60 dB worden vastgesteld. Door bij de gevelisolatie ook rekening te houden met deze - secundaire - geluidbelasting kan een verantwoord woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Geluidsreducerende maatregelen

Ten behoeve van de motivatie voor de vaststelling van hogere waarden is het effect van bron- en overdrachts-maatregelen inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht niet doelmatig zijn dan wel bezwaren ontmoeten van civieltechnische, verkeerskundige, vervoerskundige en stedenbouwkundige aard. Omdat vanwege de A20, Hoofdweg, Prins Alexanderlaan alsmede het spoortraject 601 Rotterdam-Utrecht sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het noodzakelijk om in het kader van een planologische procedure hogere waarden voor de woningen vast te stellen. De gemeente kan enkel een hogere waarde vaststellen als er een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd en de woningen (ontwerp) voldoet aan de aanvullende voorwaarden uit gemeentelijk beleid m.b.t. geluidluwe zijde/geluidsluwe buitenruimte.

Toetsing aan gemeentelijk beleid en akoestische bouwstenen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan past binnen de wettelijke grenswaarden, maar dat niet in alle gevallen zonder aanvullende maatregelen kan worden voldaan aan de eisen volgend uit het gemeentelijk geluidbeleid. Omdat de mogelijkheden voor optimale geluidoplossingen op de locatie beperkt zijn, zijn om deze reden diverse bouwstenen voorgesteld waarmee geheel of, gedeeltelijk invulling kan worden gegeven aan de aanvullende voorwaarden volgend uit het gemeentelijk geluidbeleid. Met de voorgestelde bouwstenen en aanvullende compenserende maatregelen is het mogelijk een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en het vaststellen van hogere waarden in het kader van de ruimtelijke procedure te verantwoorden.

Bij de verdere bouwkundige uitwerking van het ontwerp van het plan worden de bouwstenen en compenserende maatregelen aangehouden als taakstellend. Dit betekent concreet dat voor een groot deel van de woningen, te weten de woningen met een gevelbelasting van meer dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai en 55 dB(A) spoorweglawaai, maatregelen ingezet moeten worden om voldoende woonkwaliteit te realiseren. Daarnaast is gezien de hoge geluidbelasting voor het maatgevende gecumuleerde wegverkeerslawaai zonder aftrek van maximaal 64 dB (voor het woongebouw) en 66 dB (voor het carrégebouw), de toepassing van een gebalanceerd ventilatiesysteem noodzakelijk.

Hogere waarden

Omdat met de aangegeven akoestische bouwstenen en compenserende maatregelen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat c.q. goede ruimtelijke ordening, zijn hogere waarden te verantwoorden. Het besluit tot vaststelling hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

6.5.3 Conclusie

In het kader van het aspect geluid is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeers- en spoorweglawaai. In het akoestisch onderzoek zijn diverse bouwstenen en maatregelen uitgewerkt, die ingezet kunnen worden om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Met deze maatregelen zijn hogere waarden te verantwoorden. De hogere waarden worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Het aspect geluid vormt een randvoorwaarde, maar geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Algemeen

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.

6.6.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in realisatie van gevoelige functies in het kader van Wet luchtkwaliteit. De beoogde functies zorgen bovendien niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Beoogd zijn maximaal 450 woningen. Deze aantallen vallen ruim onder de grenswaarden voor woningen en kantoorlocaties (1.500 woningen en 100.000 m^2 bvo). Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 6.3) de NIBM-rekentool ingevuld. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	313
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,49**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6.3: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022 (bron: NIBM tool 23-04-2022)

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, en voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties voor de jaren 2021 en 2030 (monitoringsronde 2022, geraadpleegd via Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij het plangebied (receptor wegverkeer 24483298_15952227).

	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)
2021	25,4637	18,6926	10,3788
2030	18,209	16,3178	8,1672
Grenswaarde	*40*	*40*	*25*

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatste van het plangebied niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is niet van dusdanige omvang dat hierdoor een overschrijding te verwachten is. Op basis van de luchtkwaliteitseisen kan daarom gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.

6.6.3 Conclusie

De beoogde functies zorgen niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Bovendien kan een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit worden gerealiseerd.

6.7 Bodem

6.7.1 Algemeen

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, energieopslag, 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.

6.7.2 Plangebied

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau KP Adviseurs. In deze paragraaf worden de twee deellocaties afzonderlijk beschouwd.

Hoofdweg 260 (woongebouw)

Door KP Adviseurs is een actualiserend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Hieronder zijn de resultaten samenvattend omschreven.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- Met het bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische situatie van de bodem in voldoende mate vastgelegd;
- Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogde asbestgehaltes vastgesteld. De vastgestelde asbestgehaltes zijn ruimschoots lager dan de interventiewaarde van 100 mg/kgds gewogen. De bovengrond is derhalve formeel niet verontreinigd met asbest;
- Ter plaatse van de oprit is een halfverhardingslaag gelegen. Dit betreft een mengsel van grind, puin, kolengruis, sintels en zand. In het opgeboorde materiaal is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het halfverhardingsmateriaal is niet verontreinigd met asbest. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat deze halfverhardingslaag indicatief niet toepasbaar is op basis van

PAK. Het halfverhardingsmateriaal is derhalve niet opnieuw toepasbaar en dient bij vrijkomen te worden afgevoerd naar een erkende verwerker;
- Ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie zijn tijdens onderhavig actualiserend onderzoek in de bodemlaag vanaf het maaiveld tot circa 1 m-mv matige tot en met sterke verontreinigingen met diverse zware metalen vastgesteld;
- De verontreiniging met zware metalen kan worden aangemerkt als diffuse verontreiniging, die niet kan worden teruggevoerd op een specifieke bron. Kenmerkend voor diffuse verontreiniging is dat deze zich in een groot gebied voordoet in wisselende concentraties, waardoor geen contouren kunnen worden getrokken;
- Het matig tot en met sterk verontreinigd volume in de boven- en ondergrond tot circa 1 mmv bedraagt circa 1.160 m3;
- Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals genoemd in de Wet bodembescherming.
- In de meest voor PFAS verdachte bodemlaag zijn maximaal lichte verontreinigingen vastgesteld met diverse PFAS. Alle toetsingsresultaten voor PFAS-verbindingen voldoen aan de generieke hergebruiksnormen voor Wonen / Industrie;
- In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met barium, xylenen en naftaleen;
- De locatie is in de huidige situatie niet geschikt voor de toekomstige woonbestemming. De locatie dient gesaneerd te worden voorafgaand aan de herontwikkeling.

Gezien de verontreiniging dienen de gronden aan de Hoofdweg 260 binnen het plangebied gesaneerd te worden. Sanering is vanuit financieel oogpunt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In dit kader wordt een saneringsplan opgesteld. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal het saneringsplan als voorwaarde opgenomen worden. De gronden zullen voor de bouwwerkzaamheden gesaneerd worden en daarmee wordt de bodem geschikt voor de gewenste woonfuncties. De bodemkwaliteit in het plangebied wordt hiermee voldoende gewaarborgd en de beoogde ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar.

Hoofdweg 256 en 258 (carrégebouw)

Door KP Adviseurs is een actualiserend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samenvattend weergegeven.

Funderingslaag onder elementverharding parkeerterrein:
- Middels onderhavig onderzoek is voldoende aantoonbaar gemaakt dat voor het hergebruik van de funderingslaag op de locatie wordt voldaan aan de algemene zorgplichtbepalingen van artikel 13 Wbb, artikel 1.1a Wm en artikel 2 van de Wms;
- In de funderingslaag onder de elementverharding is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is in de onderzochte funderingslaag een minimaal verhoogd gehalte aan asbest aangetoond van 1,9 mg/kg ds gewogen. Omdat de funderingslaag is toegepast vanaf het jaar 2000 (bouw kantoorpanden), ruimschoots na het ingaan van het asbestverwijderingsbesluit in 1993, is voldoende aangetoond dat het funderingsmateriaal niet verontreinigd is met asbest (asbestgehalte < dan de maximale samenstellingswaarde van 100 mg/kg ds gewogen);
- Uit de chemische analyses blijkt dat het funderingsmateriaal indicatief herbruikbaar is als niet-vormgegeven bouwstof;
- Het funderingsmateriaal kan na afloop van de reconstructiewerkzaamheden onder dezelfde omstandigheden worden toegepast of worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Indien het materiaal elders wordt toegepast en hierbij van eigenaar wisselt dient, formeel gezien, een partijkeuring onder het certificaat van SIKB-protocol 1002 te worden uitgevoerd.

Bodem (chemisch + asbest):
- Met het bodemonderzoek is de milieuhygiënische situatie van de bodem in voldoende mate vastgelegd;
- Ter plaatse van de gehele locatie zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen met asbest aangetoond in de grond. Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- In zowel de boven- als de ondergrond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. Opvallend is dat ter plaatse van het geregistreerde geval van ernstige bodemverontreiniging aan de zuidoostzijde van de onderzoekslocatie geen matige of sterke verontreinigingen met zware metalen

en/of PAK zijn vastgesteld. Dit was wel de verwachting. Geconcludeerd wordt dat het in 1998 beschikte geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de zuidoostzijde van onderhavige onderzoekslocatie niet meer aanwezig is;
- Er zijn licht verhoogde gehaltes aan diverse PFAS aangetoond. Alle toetsingsresultaten voor PFAS-verbindingen voldoen aan de generieke hergebruiksnormen voor Achtergrondwaarden zoals omschreven in het (herziene) “tijdelijk handelingskader PFAS”;
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium vastgesteld;
- De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek;
- De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse van Hoofdweg 256-258.

Op basis van de voorgaande conclusie wordt o.a. aanbevolen om het geregistreerde geval van ernstige bodemverontreiniging (code RT/496/2170/840) te laten herbeschikken.

6.7.3 Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de Hoofdweg 256-258 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden aan de Hoofdweg 260 dienen wel gesaneerd te worden in het kader van de voorgenomen herinrichting. De bodemkwaliteit wordt hier gewaarborgd middels het uit te voeren saneringsplan en vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

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

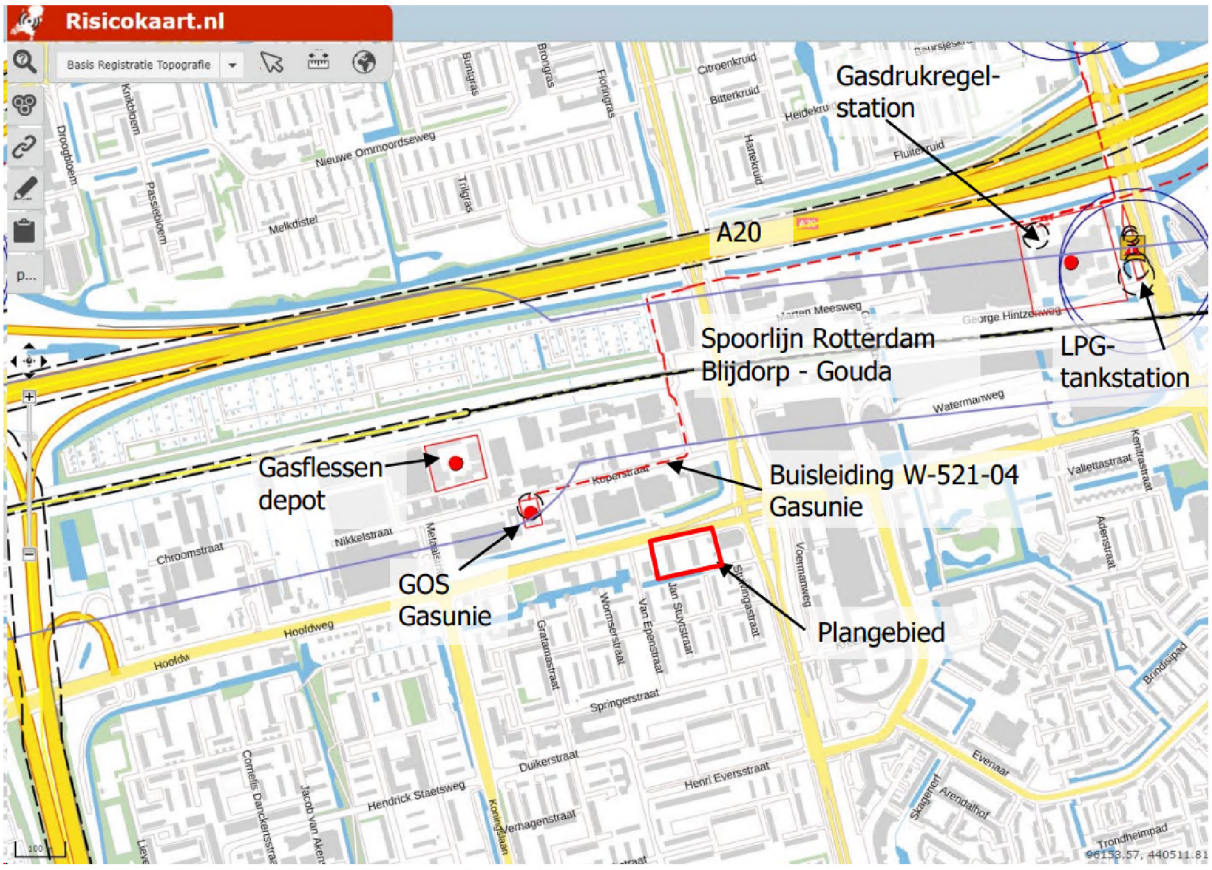
ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij 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).

6.8.2 Plangebied

De aanvraag voorziet niet in de komst van risicovolle activiteiten naar het plangebied. De huidige kantoorgebouwen zijn beperkt kwetsbare objecten en de woning een kwetsbaar object. In de nieuwe situatie is er vanwege de woonfunctie sprake van kwetsbare objecten.

In het kader van externe veiligheid is door Prevent Adviesgroep een groepsrisicoberekening uitgevoerd en een memo opgesteld, waarin het project aan het aspect externe veiligheid wordt getoetst en de beperkte groepsrisicoverantwoording is opgenomen. De groepsrisicoberekening is opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. Het memo is opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

In onderstaande figuur is de risicokaart Nederland weergegeven, met daarin het plangebied en diverse risicobronnen.



Figuur 6.4: Uitsnede risicokaart (bron: Prevent Adviesgroep)

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

Inrichtingen

Voor risicovolle activiteiten is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid bij ruimtelijke besluiten opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn het gasontvangststation van Gasunie en een gasflessendepot (gelegen op resp. 225 en 360 meter afstand). Dit gasontvangststation en het gasflessendepot vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en beschikken niet over een wettelijk bepaald invloedsgebied waarmee rekening moet worden gehouden. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting (LPG-tankstation) is gelegen op een afstand van

960 meter. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen.

De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid bij ruimtelijke besluiten opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Het plangebied bevindt zich op 550 meter afstand van de rijksweg A20. De rijksweg A20 maakt deel uit van het basisnet. In het basisnet is voor de verschillende stofcategorieën de maximale gebruiksruimte vastgelegd. Voor de rijksweg A20 zijn telgegevens bekend uit 2018. Er vindt transport plaats van brandbare gassen (stofcategorie GF2 en GF3), brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en toxische vloeistoffen (stofcategorie LT1, LT2 en LT4). Voor de stofcategorieën LT1, LT2 en LT4 is in de handleiding risicoanalysetransport een invloedsgebied aangegeven van resp. 730 meter, 880 meter en > 4.000 meter). Het plangebied is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A20.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op 325 meter afstand de spoorlijn Rotterdam Blijdorp – Gouda (route 30). De betreffende spoorlijn maakt deel uit van het basisnet. In het basisnet is voor de verschillende stofcategorieën de maximale gebruiksruimte vastgelegd. Vanwege het mogelijk transport van toxische vloeistoffen van stofcategorie D4 heeft het invloedsgebied een omvang van meer dan 4 km. Het plangebied is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Rotterdam Blijdorp – Gouda (route 30).

Een beschouwing van het groepsrisico op grond van artikel 8 van het Bevt is niet vereist aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand is gelegen van de rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam Blijdorp – Gouda (route 30). Door deze afstand valt geen significant effect te verwachten van de ontwikkelingen in het plangebied op de hoogte van het groepsrisico. Wel dienen de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te worden beschouwd.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor buisleidingen voor het transport voor gevaarlijke stoffen is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid bij ruimtelijke besluiten opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied (1% letaliteitscontour) maar buiten de 100% letaliteitscontour van hoge druk aardgasbuisleiding W-521-04 van Gasunie. Door Prevent Adviesgroep zijn de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan de normen in het Bevb (zie Bijlage 9) en wordt het volgende geconcludeerd:

- Plaatsgebonden risico: buisleiding W-521-04 beschikt ter hoogte van het plangebied niet over een PR=10^{-6} contour, de normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Belemmeringenstroken: het plangebied is gelegen buiten de belemmeringenstroken van buisleidingen. De normen voor de belemmeringenstroken in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Groepsrisico: de ontwikkeling van de personendichtheid in het plangebied heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico. Voor de bestaande bestemde situatie en de nieuwe situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,496 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van het Bevb kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In de memo van Prevent Adviesgroep is een beperkte verantwoording opgenomen, de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden hieronder toegelicht.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

Ten behoeve van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid zijn de volgende scenario's beschouwd in het memo van Prevent adviesgroep.

- calamiteit bij de ondergrondse hoge druk aardgasbuisleiding (W-521-04), fakkelbrand;
- calamiteit met een tankwagen met toxische vloeistoffen (LT 1, LT2 of LT4 stoffen) op de rijksweg A20;

- Calamiteit met een spoorketelwagen met brandbare gassen (stofcategorie A), toxische gassen (stofcategorie B4) en toxische vloeistoffen (stofcategorie D4) op de spoorlijn Rotterdam Blijdorp - Gouda (route 30).

Bestrijdbaarheid

Bij optreden van een fakkelbrand in de buisleiding zijn er vanuit bestrijdbaarheidsperspectief geen mogelijkheden om dit scenario te voorkomen of te bestrijden zolang door de leidingbeheerder de afsluiters in de buisleiding nog niet zijn gesloten.

Na het optreden van een fakkelbrand bij de buisleiding kunnen in het plangebied branden ontstaan die door de brandweer kunnen worden geblust, nadat de afsluiters in de buisleiding zijn gesloten. Hierbij is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Het plangebied is bereikbaar vanaf twee richtingen waardoor er sprake is van voldoende bereikbaarheid.

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen of gassen 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. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

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 zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. De planvorming betreft de realisatie van (studenten)woningen. Uitgangspunt is dat de betreffende personen zelfredzaam zullen zijn.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen
Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een volledige breuk van een buisleiding zal vrijwel direct een fakkelbrand ontstaan, waardoor er geen gelegenheid is om het gebied te ontruimen. Bij het optreden van een fakkelbrand bij de buisleiding is schuilen binnen/achter de gebouwen mogelijk. Na verloop van tijd is brandoverslag naar het gebouw mogelijk en moeten aanwezige personen alsnog het gebouw ontvluchten. Vanaf 170 meter afstand van de leidingbreuk valt geen brandoverslag naar gebouwen meer te verwachten. De gebouwen N1 en N4 zijn voor een gedeelte gelegen binnen deze 170 meter contour waarbinnen brandoverslag nog mogelijk is. Er kan inpandig worden gevlucht naar een gebied buiten de 170 meter contour.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor of de weg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. In onderhavig geval wordt binnen het de ontwikkeling afsluitbare ventilatie gerealiseerd. Indien desalniettemin bij een toxische wolk door de hulpdiensten 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. De huidige infrastructuur biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Advies Veiligheidsregio

Voorliggend bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De afdeling Veilige Leefomgeving van de VRR brengt in het kader van fysieke veiligheid advies uit

over de mogelijkheden voor effectieve hulpverlening, de zelf- en samenredzaamheid van de aanwezigen en de continuïteit van de samenleving. Dit wordt gedaan door middel van een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd. Uiteindelijk kan dit zich vertalen in omgevings-, bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische maatregelen.

Uit het advies (d.d. 18 augustus 2023) blijkt dat met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

De VRR attendeert wel op het aspect waterveiligheid in het kader van klimaatbestendig bouwen. In de analyse van de omgeving kwam naar voren dat er bij het perceel mogelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan bij extreme neerslag en overstromingen (bron: Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland). Geadviseerd wordt om maatregelen te nemen die passen bij het verminderen van wateroverlast. Bovendien adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Het advies wordt bij de verdere planuitwerking in acht genomen.

6.8.3 Conclusie

De normen voor externe veiligheid zoals aangegeven in het Bevi, het Bevt en het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.9 Natuur

6.9.1 Algemeen

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.

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 de 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. Op grond van de Natuurkaart maakt het plangebied geen deel uit van kerngebieden, (onderdelen van) van binnenstedelijke ecologische verbindingen en/of ambitielocaties.

6.9.2 Plangebied

Het voornemen is om het plangebied te herontwikkelen. Initiatiefnemer is voornemens een woongebouw van maximaal 50 meter te realiseren, naast de reeds aanwezige woning op het erf ter plaatse van Hoofdweg 260. Ook worden de kantoorpanden aan de Hoofdweg 256-258 verbouwd/uitgebreid en getransformeerd tot woningen.

Soortenbescherming

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 Flora- en Faunatoets is nagegaan door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt danwel geschikt is. Er is hiertoe een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd door milieuadviesbureau LOO PLAN, zie bijlage 11. In het kader van soortenbescherming is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen, dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12.

De resultaten van beide onderzoeken worden hieronder samenvattend weergegeven.

Quickscan
Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat in het gebied verschillende beschermde soorten zijn aangetroffen of worden verwacht. Dit betreffen:

1. Huismus en gierzwaluw (alleen Hoofdweg 260).
2. Vleermuizen.

Andere beschermde diersoorten worden niet verwacht voor te komen binnen het plangebied, zie ook onderstaande figuur.

Soortgroep	Biotoop geschikt	Beschermde soort aanwezig	Effect op soort
Planten	Nee	Nee	Nee
Vogels - algemeen	Ja	Mogelijk	Nee[1]
Vogels - jaarrond beschermde nesten	Ja	Mogelijk	Mogelijk
Zoogdieren	Minimaal	Nee	Nee
Vleermuizen	Ja	Mogelijk	Mogelijk
Vissen	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Minimaal	Nee	Nee
Reptielen	Nee	Nee	Nee
Overige soorten	Nee	Nee	Nee

Figuur 6.5: Beoordeling soortenbescherming (bron: Quickscan LOO PLAN, kenmerk: 2020-100910-1872)

Nader onderzoek
Uit het nader onderzoek blijkt dat (verblijfsplaatsen van) huismus en gierzwaluw niet zijn aangetroffen in het plangebied. Een ontheffing voor deze soorten is dan ook niet nodig. Wel zijn verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfsplaatsen zijn jaarrond beschermd en met de voorgenomen werkzaamheden wordt artikel 3.5 lid 2 en 4 (verstoring en vernieling verblijfplaats) van de Wet natuurbescherming overtreden. Daarom is een activiteitenplan opgesteld en

ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd.

Tot slot wordt gewezen op de algemene zorgplicht. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar dieren die in het aanliggende groen hun verblijfplaats hebben (merel, koolmees, egels etc.).

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 gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland; deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies en bestemmingsplannen). Externe effecten ten gevolge van de werkzaamheden op het Natuurnetwerk Nederland zijn gezien de afstand (3,7 km) uitgesloten.

Negatieve externe effecten van verstoring door geluid, licht, trillingen etc. zijn op voorhand uit te sluiten gezien de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk (8,7 km).

Stikstof
Ten behoeve van de ontwikkeling heeft onderzoeksbureau Econsultancy onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 13. Het projecteffect voor zowel de realisatie- als gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

6.9.3 Conclusie

Uit de quickscan volgt dat negatieve effecten zijn uitgesloten, wat betreft gebiedsbescherming. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen, is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Het aspect soortenbescherming vormt zodoende een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling.

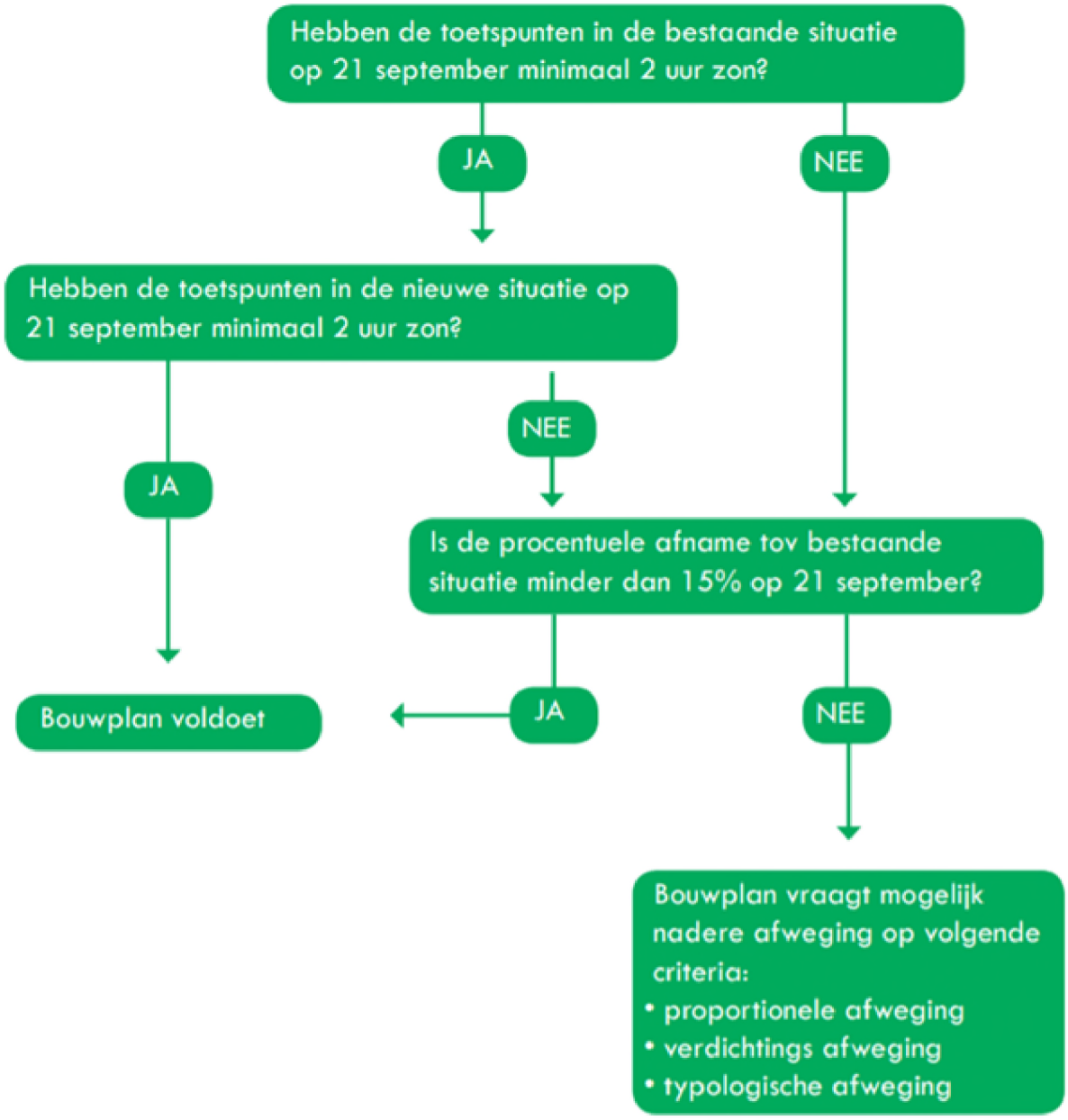
6.10 Bezonning

6.10.1 Algemeen

Voor de beoordeling van bezonning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningssituatie wordt in de praktijk voor een planologische procedure vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO- norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Rotterdams beleid

Op 9 september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader bezonning vastgesteld. In het Afwegingskader bezonning is beschreven wat het afwegingskader is voor nieuwe ontwikkelingen. In het beleid is vastgelegd dat primair wordt uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de gemeentelijke hoogbouwvisie, waarin als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd. Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden. Het afwegingskader heeft als uitgangspunt minimaal 2 uur zon voor bestaande omliggende woningen. In eerste instantie wordt er kwantitatief gekeken naar de effecten op het aantal zonuren. Mochten er desondanks nog steeds toetspunten zijn die niet voldoen aan de uitgangspunten, dan kan er als laatste stap ook een kwantitatieve afweging gemaakt worden. Het stappenschema ziet er als volgt uit:



Figuur 6.6: Stappenschema afwegingen bezonning (Afwegingskader bezonning gemeente Rotterdam, p.8)

6.10.2 Plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bezonningstudie uitgevoerd door Groosman Architecten, zie bijlage 14. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

In het bezonningsonderzoek zijn de zon- en schaduweffecten van de beoogde nieuwbouw in kaart gebracht en getoetst aan de lichte TNO-norm en bovendien is de situatie op 21 september in beeld gebracht in relatie tot het gemeentelijk Afwegingskader bezonning. Hieruit blijkt dat zowel op 19 februari als 21 oktober wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Enkel het politiebureau ten oosten van de ontwikkeling (kruising Hoofdweg/Prins Alexanderlaan) ondervindt vermindering in bezonningsuren door de schaduw die wordt toegevoegd. De TNO norm toetst echter niet op kantoorgebouwen maar alleen op woongebouwen.

Aan de zuidzijde van de ontwikkeling bevinden zich woningen. Deze hebben geen vermindering van de bezonningsuren. Sterker nog, deze krijgen geen extra beschaduwing en behouden het huidige aantal

bezonningsuren. De woningbouwblokken aan de overzijde van de Prins Alexanderlaan ondervinden minimale hinder van de schaduw net voor zonsondergang. Ook hier blijven de 2 bezonningsuren per dag ruim gehandhaafd op alle toetsingsdata. Het plan voldoet zodoende ook aan het gemeentelijk Afwegingskader bezonning.

6.10.3 Conclusie

Uit de bezonningsstudie volgt dat in de toekomstige situatie met de nieuwbouw zowel aan de lichte TNO-norm als het gemeentelijk Afwegingskader voldaan wordt. Het aspect bezonning voldoet aan de van toepassing zijnde kaders.

6.11 Windhinder

6.11.1 Algemeen

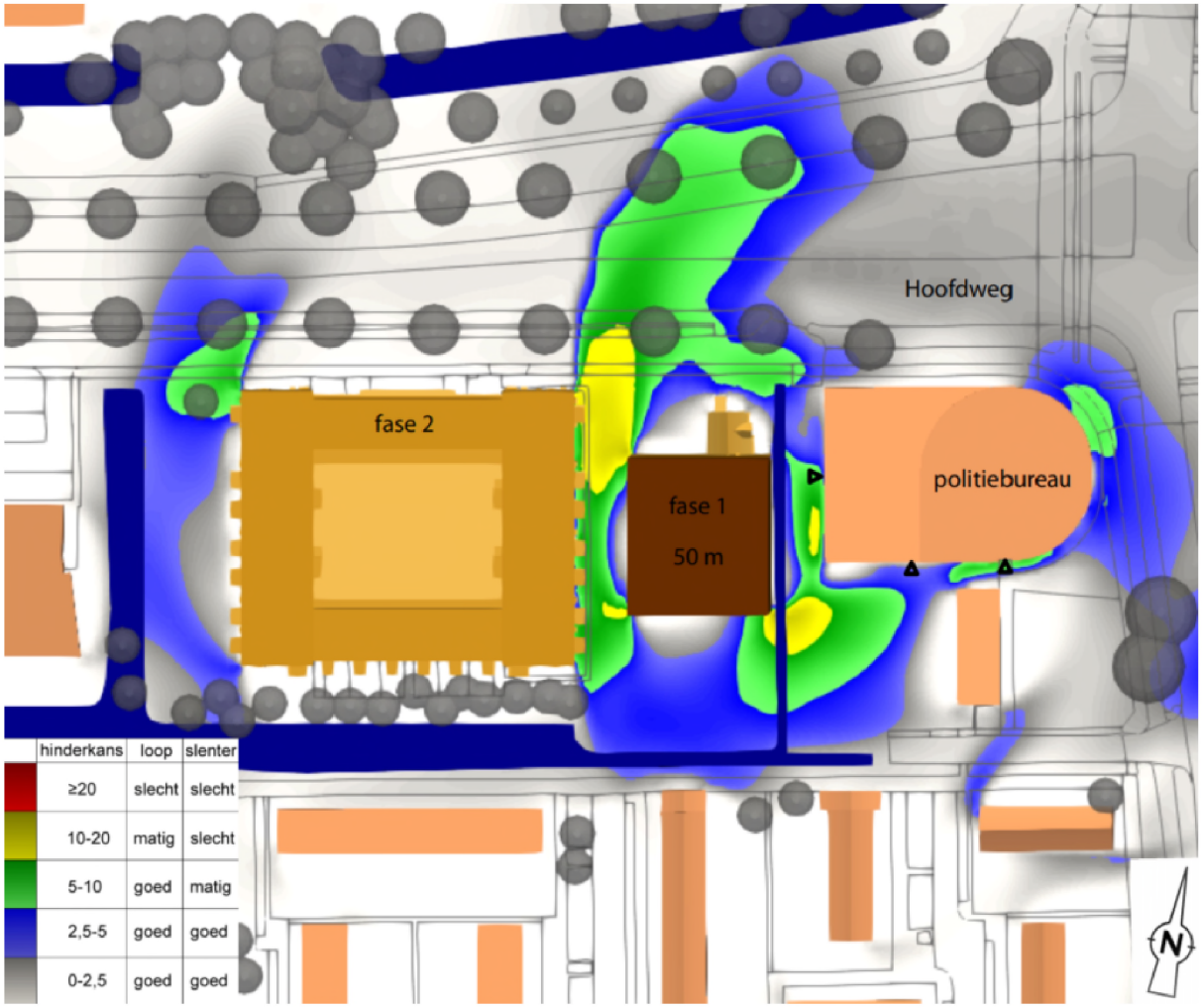
Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties winhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht. Echter is het onderzoek op basis van het Rotterdamse hoogbouwbeleid pas noodzakelijk bij gebouwen van >70 meter. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is het aspect windhinder wel onderzocht.

6.11.2 Plangebied

Vanwege de geplande bouwhoogte van maximaal 50 meter, is door Peutz een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 15. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Tijdens dit onderzoek is uitgegaan van een maximale benutting van de bestemmingsvlakken, waardoor de onderzochte situatie als 'worst case scenario' kan worden beschouwd. Ook is uitgegaan van een verouderd plan met iets hogere bouwhoogte, maar uit expert judgement (Peutz) blijkt dat een verlaging van de bouwhoogte in dit geval in essentie een positief effect op het windklimaat heeft. Ook in dit opzicht kan het onderzoek zodoende als 'worst case' worden beschouwd.

Onderstaande figuur geeft de onderzoeksresultaten weer.



Figuur 6.7: Het te verwachten windklimaat in de worst case bebouwingssituatie (bron: Onderzoek windhinder, Peutz)

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de geplande bebouwingssituatie is rondom de geplande nieuwbouw sprake van een overwegend goed, en plaatselijk matig windklimaat. Er is geen sprake van een overschrijding van het gevaarcriterium.
- Voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees, is het criterium slenteren van toepassing. Voor de gevels van de geplande nieuwbouw op de begane grond is een overwegend goed windklimaat voor slenteren vastgesteld. Voornamelijk nabij enkele van de gebouwhoeken is plaatselijk sprake van een matig tot slecht windklimaat. Het advies is de gebouwentrees te plaatsen op locaties waar sprake is van een goed windklimaat.
- Mocht een entree toch gepland zijn op een locatie waar het windklimaat matig of slecht is worden windafschermende maatregelen geadviseerd. Hierbij kan worden gedacht aan zijschermen loodrecht op de gevel of het plaatsen van de entree in een nis.
- Voor de oostelijk gelegen bestaande omgevingsbebouwing, het politiebureau, is ter plaatse van de laaddeur aan de westzijde en bij de entree aan de zuidzijde sprake van een matig windklimaat.
- Het windklimaat in het plangebied kan desgewenst worden verbeterd door het aanbrengen van begroeiing, met name langs de oostelijke kavelgrens en in de gebieden met een verhoogde hinderkans.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een acceptabel windklimaat. Er is geen sprake van overschrijding van het gevaarcriterium. Maatregelen kunnen worden toegepast om het windklimaat lokaal te verbeteren en zullen bij de de nader planuitwerking verder vormkrijgen.

6.11.3 Conclusie

Het aspect windhinder is geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.12 Duurzaamheid

6.12.1 Algemeen

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven. Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaam, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

Duurzame energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO2-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energie neutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO2) en de lokale luchtkwaliteit (NOx).

Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en photovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort.

Groene daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagt af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van

CO2-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

6.12.2 Plangebied

Op de woontoren worden zonnepanelen en/of groene daken gerealiseerd. Daarnaast is het voornemen om een autonoom warmtenet te realiseren in het plangebied. Het warmtenet maakt o.a. gebruik van warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem.

Voor het te transformeren bouwdeel worden op de daken zonnepanelen gerealiseerd en/of er worden groene daken gerealiseerd. In dit bouwdeel wordt tevens een daktuin gemaakt.

In het plangebied wordt rondom de bebouwing een grote tuin aangelegd met veel bomen en diverse beplanting. Verder wordt extra water(berging) toegevoegd in het plangebied. Het verwijderen van verharding heeft voordelen voor de infiltratie van hemelwater.

6.12.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

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 2017-2021, 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

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

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling hebben sinds 2021 reeds diverse participatiemomenten plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage 16. In dit verslag vindt u een samenvatting van de middelen en activiteiten die zijn ingezet in het participatietraject, oftewel:

- Welke communicatiemiddelen zijn ingezet
- Welke participatiemomenten er zijn geweest;
- Wat op deze momenten is besproken;
- Welke input is opgehaald en hoe dit wel/niet is meegenomen in de planvorming.

Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar het verslag in bijlage 16 bij deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan op 28 juni 2021 toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De destijds ingekomen reacties zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Vanwege wijzigingen in het plan, is het bestemmingsplan volledigheidshalve op 11 juli 2023 opnieuw toegezonden aan de bestuurlijke partners.

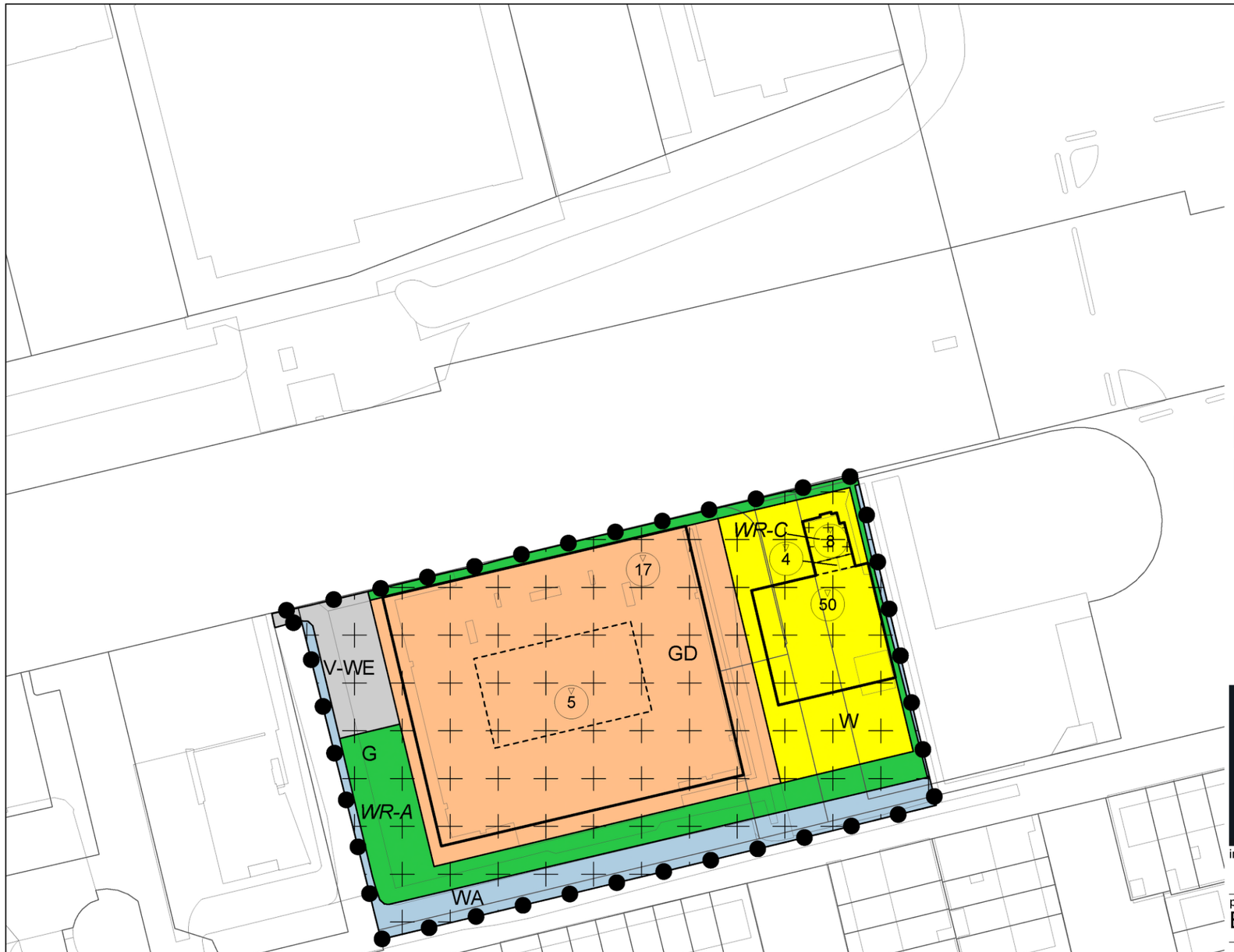
- De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft aangegeven met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten te hebben geconstateerd. Wel is advies uitgebracht met betrekking tot klimaatbestendig bouwen en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het advies is verwerkt in paragraaf 6.8 Externe veiligheid van deze toelichting.
- KPN heeft verzocht om bij een definitief plan een VTW aan KPN te richten om de locatie bouwrijp te maken. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee gehouden worden.
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. In het bestemmingsplan zijn de met het waterbeheer verbonden belangen voldoende gewaarborgd. Wel verzoekt het waterschap op de hoogte gehouden te worden bij de verdere uitwerking.
- Provincie Zuid Holland concludeert dat het plan voldoet aan de provinciale verordening en provinciaal beleid. Wel is op verzoek van de provincie de beleidsparagraaf op enkele punten aangescherpt, in lijn met de provinciale verordening en regionale woningmarktafspraken.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. Aangenomen wordt dat zij kunnen instemmen met de beoogde plannen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Ingekomen zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of en hoe de zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Gecoördineerde aanvraag vergunningen
Voor een deel van de vergunningen die nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling, geldt dat de coördinatieregeling wordt toegepast. Dit betekent dat de betreffende vergunningen gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage zullen liggen en dat eenzelfde beroepsgang als het bestemmingsplan van toepassing zal zijn op de gecoördineerde vergunningen.



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- GD — Gemengd
- G — Groen
- V-WE — Verkeer - Wegverkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie
- WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 75% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 6 — maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

ondergrond

MEES RUIMTE & MILIEU

in samenwerking met

project:
BESTEMMINGSPLAN HOOFDWEG 256-260

Gemeente Rotterdam

onderdeel
verbeelding

projectnummer:

status
ontwerp

identificatienummer:
NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-ON01

opdrachtgever:
MEEES RUIMTE & MILIEU

bladnummer:
1 van 1

SCHAAL : 1 : 1.000
FORMAAT : A3

datum : 31 mei 2023
bestandsnaam : 21MEERM006-013

RUIMTE LOKET NL

Ruimteloket, data in kaart

Torenallee 45 | 5617BA Eindhoven |
040 304 10 85 | info@ruimteloket.nl |
www.ruimteloket.nl

Hoofdweg 256-260

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**INLEIDENDEREGELS**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	**BESTEMMINGSREGELS**	**9**
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Verkeer - Wegverkeer	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Waarde - Archeologie	16
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie	18
Hoofdstuk3	**ALGEMENEREGELS**	**19**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11	Algemene bouwregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk4	**OVERGANGS-EN SLOTREGELS**	**23**
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Hoofdweg 256-260 als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

Archeologie Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.6 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bouwaanduidingen

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

1.11 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.

1.12 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.13 Bouwlaag

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

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine

zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.14 Bouwperceel

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

1.15 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.16 Bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 Bijgebouw

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

1.21 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.

1.22 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.).

1.23 Gebouw

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

1.24 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.

1.25 Horeca

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

1.26 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.

1.27 Milieudeskundige

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

1.28 (Openbare) nutsvoorzieningen

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 Student

Persoon die ingeschreven is bij een voltijds studie aan een MBO-, HBO- of universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 6 maanden uitgeschreven is bij een voltijds studie aan een MBO-, HBO- of universiteit.

1.32 Studentenwoning

Een zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte ten behoeve van de huisvesting van één student.

1.33 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.

1.34 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.35 Water

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

1.36 Woning

Zelfstandige woonruimte.

1.37 Wet geluidhinder

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

1.38 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. kantoren, met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 4.900 m^2;
c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, gemeenschappelijke ruimten, tuinen en erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

met daaraan ondergeschikt:

e. horeca;
f. berg- en stallingsruimten;
g. daktuinen;
h. waterlopen en waterberging;
i. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

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

3.2.3 Bebouwingsnormen

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

a. gebouwen enkel zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte is toegestaan;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen;
d. in afwijking van het genoemde in lid 3.2.3 onder a zijn kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals transformatorstations, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m^3 buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Wonen

Wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, is toegestaan met dien verstande dat:

a. zowel woningen als studentenwoningen zijn toegestaan;
b. het totaal aantal woningen en studentenwoningen binnen de bestemming 'Gemengd' gezamenlijk niet meer dan 330 wooneenheden bedraagt.

3.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie A als bedoeld de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging.

3.3.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf bij wonen

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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen als park en plantsoen, met bijbehorende voet- en fietspaden;
b. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
d. voorzieningen ten behoeve van verblijven en spelen, zoals trottoirs en trappen;
e. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals transformatorstations, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m3;
b. bouwwerken - ondergronds en bovengronds - voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, mits niet groter dan 10 m3;
c. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

4.2.2 Medebestemming

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

Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
g. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.1 Bouwregels

5.1.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

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

5.1.2 Medebestemming

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.
b. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

6.2.2 Medebestemming

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, gemeenschappelijke ruimten, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
b. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
c. 'Waarde - Cultuurhistorie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

met daaraan ondergeschikt:

d. daktuinen;
e. waterlopen en waterberging;
f. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
g. niet openbare nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Medebestemming

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

7.2.3 Bebouwingsnormen

Op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. gebouwen enkel zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte is toegestaan;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen.
d. erfafscheidingen niet hoger mogen worden dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
e. in afwijking van het genoemde in lid 7.2.3 onder a zijn kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals transformatorstations, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m^3 buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Wonen

Wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, is toegestaan met dien verstande dat:

a. studentenwoningen niet zijn toegestaan;
b. het totaal aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" niet meer dan 120 wooneenheden bedraagt.

7.3.2 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.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 8.3.1.

8.2.2 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.

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

8.3.1 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 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan.

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

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

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

8.3.4 Vergunning

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

8.3.5 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.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

9.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is.

9.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

a. sprake is van maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

9.2.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Afdekking van gebouwen

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

11.2 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak;
b. niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
c. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
d. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
e. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
    1. voorzien van een plat dak;
    2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
    3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
    5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

11.3 Geluidsgevoelige objecten

Bij de realisatie van Geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moet, voor zover de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden, worden voldaan aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 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 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 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%.

14.1.3 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 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.

14.2.3 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.

14.2.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofdweg 256-260'.