Het Zuiderhof fase 3

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk2	**Beleid**	**8**
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**23**
3.1	Ontstaansgeschiedenis Vreewijk	23
3.2	Archeologie	25
3.3	Stadsgezichten en Monumenten	26
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**27**
4.1	Inleiding	27
4.2	Ontwikkelingen	27
4.3	Projectbeschrijving	27
4.4	Juridische planbeschrijving	30
Hoofdstuk5	**Water**	**32**
5.1	Beleidskader	32
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	33
5.3	Huidige watersysteem	33
5.4	De wateropgave	34
5.5	Conclusie	34
Hoofdstuk6	**Milieu**	**35**
6.1	Inleiding	35
6.2	Milieu effectrapportage	35
6.3	Milieuzonering	36
6.4	Geluid	36
6.5	Luchtkwaliteit	38
6.6	Bodem	40
6.7	Externe veiligheid	42

6.8 Natuur 43
6.9 Duurzaamheid 45
Hoofdstuk7 Handhaving 46
Hoofdstuk8 Financiële uitvoerbaarheid 47
Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
9.1 Participatie 48
9.2 Vooroverleg 48
9.3 Zienswijzen 49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de voormalige locatie van Erasmus MC-Daniel den Hoed aan de Groene Hilledijk worden maximaal 243 woningen gerealiseerd, waarvan 83 grondgebonden woningen en 160 appartementen. De woningen zullen in de toekomst toebehoren aan de nieuwe woonwijk het Zuiderhof. Het plan vormt een kansrijke ontwikkeling voor Rotterdam Zuid, aangezien het een significante toevoeging levert aan de woningvoorraad, ten koste van een in onbruik geraakt pand.

Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie paragraaf 1.4), waardoor een nieuw (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling en realisatie van woningbouw.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling en de beoogde buitenruimte te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende documenten, te weten de tot het bestemmingsplan toebehorende regels en verbeelding. Deze plandelen omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (Hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (Hoofdstuk 3). De bindende delen worden nader onderbouwd met een toelichting op zowel de regels als de verbeelding. In de toelichting wordt nader ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling (Hoofdstuk 5 en 6) en de uitvoerbaarheid ervan (Hoofdstuk 8 en 9).

De gehanteerde plansystematiek sluit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam en de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

1.3 Ligging en begrenzing

De projectlocatie is gelegen langs de Groene Hilledijk in de wijk Vreewijk (ook wel genaamd Tuindorp Vreewijk), in het Rotterdamse stadsdeel Feijenoord. De wijk Vreewijk dankt haar vorm aan de structuur van het onderliggende polderlandschap. De grenzen van de wijk worden bepaald door een spoorlijn (aan de noord-oostkant), een dijk (de Smeetslandsedijk aan de zuidkant) en de bestaande toegang tot Rotterdam (de Dordtsestraatweg, aan de westkant). Deze drie barrières vormen samen een driehoek waarbinnen Vreewijk is gebouwd. Binnen deze vorm is de bestaande polderstructuur behouden, inclusief de bestaande natuurlijke watergang. Ten behoeve van de bouw was het gebied al ontsloten door twee hoofdwegen (de Groene Hilledijk en de Langegeer); deze werden in het plan gebruikt als katalysator van waaruit de bouw begon.

Het stratenpatroon van Vreewijk heeft een duidelijke hiërarchie, die wordt versterkt door het gebruik van groene elementen. Die groene elementen worden gebruikt als stedenbouwkundige overgangselementen. De woningblokken in Vreewijk zijn semi-gesloten en georiënteerd op de hoofdwegen. De waterhuishouding in de wijk heeft een zichtbare invloed op de richting van de blokken.

Figuur 1 toont de ligging van de projectlocatie, waarbij het plangebied met zwarte kleur is omlijnd en opglicht. Op het omliggende terrein is een nieuwbouwwijk in ontwikkeling. Daarnaast wordt het Zuiderziekenhuis getransformeerd tot hoofdzakelijk woningbouw.

Figuur 1. Situatietekening projectlocatie (plangebied weergegeven met zwarte markering)

De projectlocatie wordt aan de noordwestelijke zijde globaal begrensd door het park de Valkeniersweide, aan de zuidoostelijke zijde de Groene Hilledijk en de toekomstige woningbouw aan de zuidwestelijke zijde. In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie de voormalige Daniël den Hoed kliniek. Deze kliniek is permanent gesloten, de organisatie is reeds verplaatst naar een ziekenhuislocatie elders in de stad.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Vreewijk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 18 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 13 mei 2010. De projectlocatie heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk-1”. Het gehele projectgebied is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie – B”.

Figuur 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Vreewijk', projectlocatie bij benadering lichtblauw omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. In het plangebied geldt een begrenzing qua bebouwingspercentage en bouwhoogte. 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.

Bestemmingsplantoets

Het beoogde initiatief behelst de realisatie van woningbouw. De bestemming 'Maatschappelijk - 1' voorziet niet in de planologische mogelijkheid een woonfunctie te realiseren. Er dient derhalve een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

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

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

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

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is daarnaast de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ontwikkeling is in de navolgende subparagraaf 2.1.1.1 gemotiveerd in het kader van De ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In de motivering van de Ladder vóór 1 juli 2017 diende beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Vanaf 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Indien sprake is van een enigszins substantiële toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de lijn van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Motivering

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 243 wooneenheden mogelijk. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte worden door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio’s waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio’s waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.

In tabel 1 is de WBR afgezet tegen de Bevolkingsprognose (BP) van de regio Rotterdam voor de komende decennia. De tabel is beperkt tot de regio Rotterdam Zuid, waarbij de eindtotalen van de regio als geheel wel zijn toegevoegd aan de onderste tabelrij. Tabel 2 betreft een weergave van de TR van de regio Rotterdam voor dezelfde periode.

			Periode of jaar											
			2015 & 2016		2017 t/m 2021		2022 t/m 2029		2030 t/m 2034		2035 t/m 2039		Grand Total	
Regio	Subregio	Gemeente	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP
		Rotterdam	1.194	1.248	2.077	1.995	2.569	2.144	1.443	1.071	1.447	1.147	8.729	7.604
		Totaal subregio	1.858	1.855	3.122	2.621	2.711	2.680	1.134	815	595	674	9.419	8.644
	Stadsregio Rotterdam - Zuid	Albrandswaard	69	40	398	524	215	363	-7	-13	-103	-119	572	795
		Barendrecht	352	508	683	909	506	409	-19	31	-234	-235	1.288	1.622
		Ridderkerk	139	186	39	311	-350	156	-354	-300	-326	-398	-852	-45
		Rotterdam	2.985	3.120	5.193	4.987	6.423	5.360	3.609	2.678	3.617	2.867	21.826	19.012
		Totaal subregio	3.545	3.854	6.313	6.731	6.794	6.288	3.229	2.396	2.954	2.115	22.834	21.384
	Totaal regio		13.057	13.883	22.160	24.438	22.319	26.082	10.034	9.838	8.037	8.012	75.607	82.253
Eindtotaal			13.057	13.883	22.160	24.438	22.319	26.082	10.034	9.838	8.037	8.012	75.607	82.253

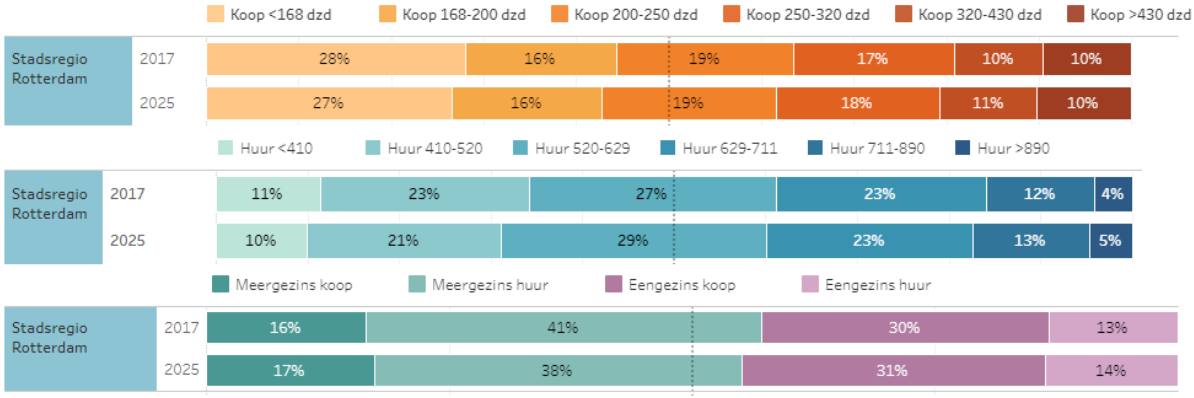
Tabel 1. WBR en BP uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

			2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - excl. Voorne Putten	6.020	22.410	18.230	14.600	12.340
		Totaal Regio	6.020	22.410	18.230	14.600	12.340
	Totaal Provincie		6.020	22.410	18.230	14.600	12.340

Tabel 2. Trendraming uitgedrukt in gewenste woningvoorraadtoename, Staat van Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

Op basis van de WBR en BP blijkt voor de periode 2022-2029 een woningbehoefte van 6.423 woningen ten opzichte van een bevolkingsprognose van 5.630. Uit de TR blijkt voor de periode 2020-2030 een gewenste woningvoorraadtoename van 40.640 woningen voor de regio Rotterdam als geheel. Uit beide tabellen blijkt dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen in de regio Rotterdam(-Zuid). Het toevoegen van 243 woningen draagt bij aan het oplossen van de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit middels een woningmarktsimulatiemodel. In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland. Het model beschrijft de consumentgerichte voorraadontwikkeling en dus niet wat er (meest waarschijnlijk) gaat gebeuren of wat er moet gebeuren. De provincie benadrukt dat er goede redenen kunnen zijn om af te wijken van de consumentgerichte ontwikkelingen die uit Socrates volgen.



Tabel 3. Kwalitatieve woningmarktverkenning a.d.h.v. het woningmarktsimulatiemodel Socrates, Staat van Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/woningmarktverkenning)

In de woningmarktverkenning worden meergezinswoningen gedefinieerd als gestapelde woning: een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. Onder eengezinswoningen worden grondgebonden woningen verstaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in beide woningtypologieën. De ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte van circa 160 appartementen en circa 83 grondgebonden woningen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.4.2, is op basis van het gemeentelijk beleid woningbouwbeleid tevens behoefte aan nieuwe woningvoorraad. Het beleidsdocument stelt dat het inwonertal verder zal groeien van 618.000 in 2014 naar circa 676.000 in 2030. Ook het aantal woningen in Rotterdam zal verder

stijgen: van 299.800 in 2014 tot circa 316.000 in 2030. De beoogde woningbouw levert een bijdrage aan deze verwachte groei. Op kwalitatief niveau rekent het beleidsdocument de woonmilieus ‘centrumstedelijk’, ‘rustig stedelijk’ en ‘groenstedelijk’ als de gewilde woonmilieus, waaraan in Rotterdam het grootste tekort bestaat. Voorliggende ontwikkeling is te beschouwen als een woonmilieu op het grensvlak tussen ‘rustig stedelijk’ en ‘groenstedelijk’. Het woningbouwprogramma is daarmee zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten van het woonbeleid. Indien het volledig planologisch toegestane programma wordt gerealiseerd, geldt dat dit passend is binnen de uitgangspunten van de woningbehoefte.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied: er is derhalve, geheel in lijn met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, sprake van benutting van beschikbare gronden in het stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende gemotiveerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) januari 2022.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

In het plangebied is geen sprake van erfgoed. De archeologische verwachting is in paragraaf 3.2 nader toegelicht.

2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Dit bestemmingsplan maakt binnen het plangebied een binnenstedelijke woonfunctie mogelijk. Planologisch wordt voorzien in een gemengd aanbod aan woningbouw. Een voorwaarde om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is dat het programma voldoet aan de voorwaarden van en is gemotiveerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte naar het beoogd programma is in het kader van de Ladder in paragraaf 2.1.1.1 gemotiveerd.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn weergegeven in de Visie ruimte en mobiliteit, die op 14 december 2016 door Provinciale Staten van Zuid-Holland is vastgesteld. Parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit zijn het Programma mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten.

Per 1 april 2019 is de 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.

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

In werking getreden op 1 april 2019

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

1. Naar een klimaatbestendige delta

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

3. Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. Best bereikbare provincie

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

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

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:

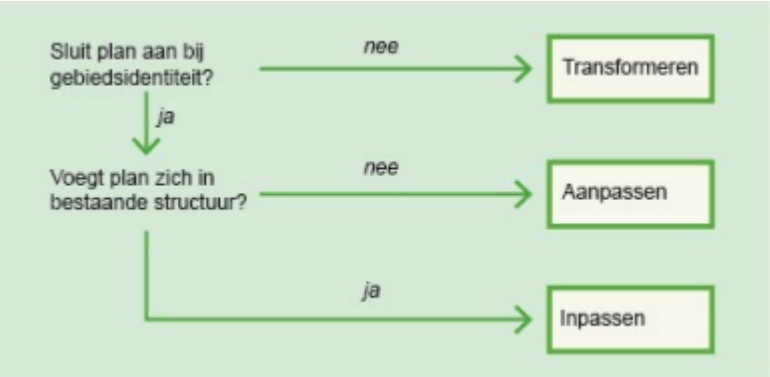
- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling 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:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Figuur 3. Diverse soorten van ontwikkeling

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.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren gebiedsidentiteit. Functioneel past de ontwikkeling tevens in de omgeving van het plangebied. De omgeving van de planlocatie bestaat

hoofdzakelijk uit woningen en bijhorende voorzieningen. De direct aangrenzende gronden, die voorheen in gebruik waren ten behoeve van een maatschappelijke functie, worden tevens ontwikkeld tot een woonwijk.

In het plangebied wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd, waarbij sprake is van zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Een gemengd woningbouwprogramma sluit aan bij de ruimtelijke structuur van de omgeving, waarin langs de hoofdwegen hoofdzakelijk sprake is van gestapelde woningen en grondgebonden woningen in de zij- of achtergelegen straten.

Voorliggend bestemmingsplan kan worden beschouwd als een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van de omgeving. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is daarom te beschouwen als een 'inpassing'. Het provinciaal belang bij voorliggende ontwikkeling is daarmee beperkt.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Geconsolideerd op 20 april 2019

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van 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.

<u>Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit</u>

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
c. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
d. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
e. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
f. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
g. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

<u>Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen</u>

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
    a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
    b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig

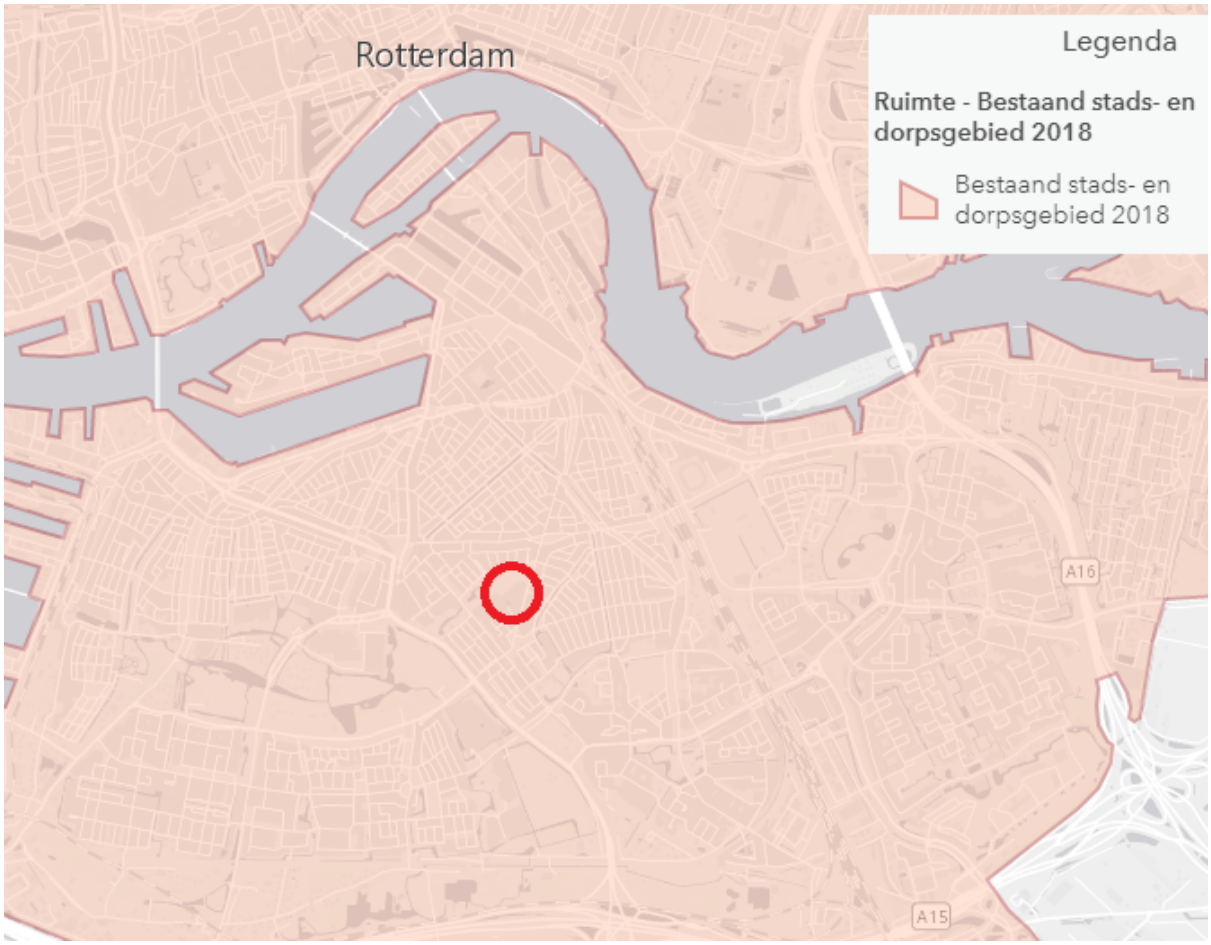
is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

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

Relatie tot de ontwikkeling

Voor wat betreft de motivering ten aanzien van artikel 6.9 is in paragraaf 2.2.1 reeds onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling zorgvuldig is ingepast in een gebiedseigen omgeving. Aan de voorwaarden in artikel 6.10 wordt tevens voldaan, aangezien het plangebied is gelegen binnen het BSD (zie figuur 4). Daarnaast is een motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld en verwerkt in paragraaf 2.1.1.1.



Figuur 4. Uitsnede kaart 'Bestaand stads- en dorpsgebied', projectlocatie rood omlijnd (bron: staatvan.zuid-holland.nl)

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende provinciale beleid, aangezien in het kader van de Ladder de behoefte is aangetoond en de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030, vastgesteld tijdens de Regiotafel Wonen op 23 januari 2019, zijn door veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen in de regio Rotterdam afspraken gemaakt over de programmatische woningbouwvoornemens.

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.

De regio als geheel heeft de ambitie uitgesproken om 53.700 extra woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Voor de stad Rotterdam geldt de ambitie om, ten opzichte van 2017, in 2030 in totaal 30.000 extra woningen toe te voegen aan de voorraad. In kwalitatieve zin wil de stad Rotterdam haar voorraad evenwichtiger maken en in 2030 verhoudingsgewijs een lager aandeel sociale woningbouw in haar voorraad over houden.

Relatie tot het bestemmingsplan
In Hoofdstuk 4 Planbeschrijving wordt het programma uitgebreid besproken. In kwantiteit gaat het in voorliggend bestemmingsplan om 243 woningen. Het betreft een gevarieerd programma, bestaande uit gestapelde en grondgebonden woningen, variërend in woonoppervlak. In het plangebied worden huur- en koopwoningen toegevoegd. Dit maakt dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep. Zoals de startende young professional, jonge gezinnen of de vermogende ouderen met een stedelijke woonwens. Deze mix maakt het een flexibel programma, geschikt voor de gebruikers van nu en in de toekomst. Het voornemen draagt bij aan de ambities van de regio Rotterdam.

2.3.2 Conclusie regionaal beleid

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen voor de thema's wonen en economie. Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden.

Een van de hoofddoelen is het bereiken van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het belangrijkste middel daarvoor is het tegengaan van selectieve migratie. De stad moet zó aantrekkelijk zijn, dat Rotterdammers niet uit de stad wegtrekken. Rotterdam maakt hiertoe onderscheid in drie type woonmilieus: centrum-stedelijk; rustig-stedelijk; groen-stedelijk.

De projectlocatie is gelegen in de wijk Vreewijk, dit is getypeerd als een gebied waar een groen-stedelijk woonmilieu gewenst is. Typerend bij dit woonmilieu is o.a. dat het wonen de primaire functie is, er sprake is van veel privé tuinen en veel openbaar groen en met een focus op grondgebonden woningen voor gezinnen en voor “iedereen die op groen is gesteld”. Hier is een goede aansluiting te vinden op de beoogde ontwikkeling van grondgebonden woningen met tuinen. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de gewenste doelstelling van groen-stedelijk wonen in een rustige, gemengde wijk.

2.4.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

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

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

Voorliggend programma voorziet in een gedifferentieerd programma met grondgebonden woningen en appartementen in het huur- en koopsegment. Het beoogde programma is daarmee in lijn met de gemeentelijke ambities.

2.4.3 Uitwerking woonvisie

Op basis van het Coalitieakkoord ‘Nieuwe energie voor Rotterdam’ is besloten de woonvisie aan te passen en uit te werken op de onderdelen voorraadontwikkeling en duurzaamheid in de vorm van een Addendum en een Agenda 2022. Het Addendum is op 16 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Een belangrijke uitwerking van de Woonvisie 2030 en het Addendum is de ‘Gebiedsatlas 2.0; Ontwikkeling Woningvoorraad’. De Gebiedsatlas is het instrument om ook op gebiedsniveau te sturen op de balans in de woningvoorraad.

In de Woonvisie is de ambitie opgenomen circa 33.100 woningen bij te bouwen in de periode tot 2030. Dit zijn de cijfers voor de stad als geheel. De ontwikkelrichting verschilt per gebied. De Gebiedsatlas geeft op wijkniveau nadere invulling aan woningmarktsegmenten waarop conform de woonvisie de focus tot 2030 ligt. Uiteraard kan elke wijk een eigen karakter houden en wordt niet gestreefd naar eenzelfde opbouw voor elke wijk, maar binnen bepaalde bandbreedtes komt elke wijk en de leefbaarheid het best tot zijn recht.

In de huidige situatie is in de wijk Vreewijk een sterke disbalans in de woningvoorraad. Er is een tekort in het midden-, hoger- en topsegment. De ambitie is om de disbalans tot 2030 te verminderen door de toevoeging van woningen in deze segmenten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin met de toevoeging van ca. 230 woningen. Circa 30% hiervan wordt in het middensegment gerealiseerd en de rest in het dure segment.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor meer woningdifferentiatie in Vreewijk en is daarmee in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten van de 'Gebiedsatlas 2.0; Ontwikkeling Woningvoorraad’.

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

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

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

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

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

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het aspect archeologie is nader beschouwd in paragraaf 3.2.

2.4.5 Nota van Uitgangspunten

In een Nota van Uitgangspunten staan de uitgangspunten om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. Het vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing van plannen en voor het opstellen van een bestemmingsplan en het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling "Het Zuiderhof fase 3" is vastgesteld op 16 juli 2019 door het college van B&W en als Bijlage 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de NvU is deze uitwerkingsfase in breder perspectief bezien. De ontwikkeling maakt deel uit van de ontwikkeling van het voormalig Zuiderziekenhuis en de omliggende gronden. Het voormalig Zuiderziekenhuis en omgeving worden omgevormd tot wonen, werken en onderwijs. Centraal in de hele planontwikkeling is het oudste gebouwensemble van het Zuiderziekenhuis dat behouden is gebleven. Het complex van architect Van de Steur is cultuurhistorisch gezien waardevol en zal als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Het gebied rondom het voormalige Zuiderziekenhuis wordt in drie fasen ontwikkeld. Hiervan is de eerste fase inmiddels gerealiseerd. De hele buurt is als een onlosmakelijk samenhangend geheel ontworpen. De verschillende fases kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Het uitgangspunt van de derde fase is een doorgroeimogelijkheid te creëren op Zuid en middengroepen aan te trekken welke op Zuid ondervertegenwoordigd zijn. Ruimtelijk gezien is de opgave het goed inpassen van het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis in de nieuwe omgeving en het goed aansluiten van het nieuw te ontwikkelen gebied op de omliggende straten, buurten en het park de Valkeniersweide. De stedenbouwkundige structuur refereert qua sfeer aan het Tuindorp Vreewijk, doch gevat in een andersoortige ontsluiting en parkeerwijze.

Uitgangspunten ontwikkeling

Het vertrekpunt van de gehele ontwikkeling is het handhaven en versterken van de drie landschappelijke elementen:

- de voorkanten aan de Valkeniersweide;
- de straatwand aan Groene Hilledijk en achter de bomen aan de Dordtsestraatweg;
- het sluitstuk van de wijk en de overgang van de Groene Hilledijk naar de Valkeniersweide.

Vanuit de omgeving, aan drie verschillende zijden, moet een deel van de oudbouw via (zicht)assen te zien zijn. Zowel in bebouwing als inrichting buitenruimte wordt aangesloten op de schaal van de drie landschappelijke randen.

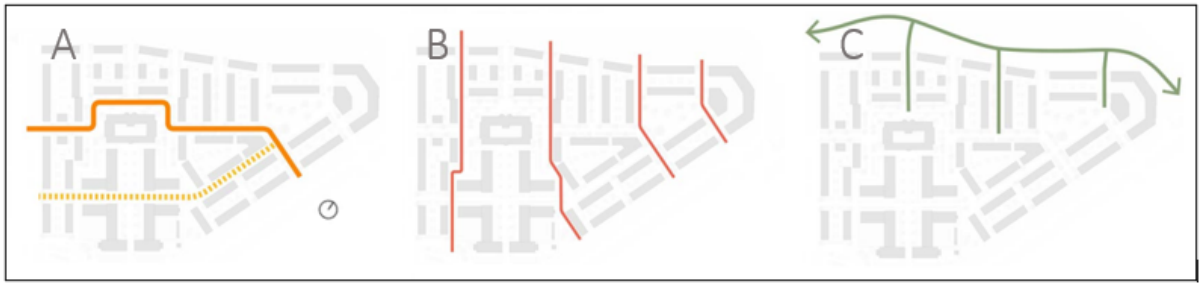
In figuur 5 is een weergave van het gehele ontwikkelgebied opgenomen. In het oude voorgebouw (poortgebouw) neemt het Zuider Gymnasium haar intrek. Ook komt er in één vleugel van het poortgebouw mogelijk kantoorruimte beschikbaar voor kleine zelfstandigen. Het poortgebouw is in figuur 5 met letter A weergegeven. In de paviljoens (zie figuur 5 onder B) zullen ca. 30 grondgebonden stadswoningen worden gerealiseerd. Het Carré (het voormalige hoofdgebouw) zal daarnaast plek bieden aan ca. 70 loft-appartementen. Het Carrégebouw is aangeduid met letter C. Op het omliggende terrein dat vrijkomt zal een nieuwbouwwijk ontstaan die de naam Zuiderhof zal gaan dragen. Een deel van deze woonwijk is reeds in procedure gebracht of gerealiseerd. Dit deel is weergegeven met letter D. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van deelgebied E mogelijk. Het bouwblok met de letter F wordt separaat in procedure gebracht.

Figuur 5. Stedenbouwkundige opzet 'Het Zuiderhof'

De dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur zijn de hoofdverkeersontsluiting en de informele route door het ensemble (zie respectievelijk de doorgetrokken lijn en de stippellijn bij afbeelding A in figuur 5). De hoogteaccenten in de wijk betreffen het te behouden deel van het Zuiderziekenhuis (ontwikkelgebied C in figuur 5), het 'Kopblok' en de 'Hoeksteen'. De bebouwingsranden worden gevormd door de voorkanten aan de Valkeniersweide, de straatwand aan Groene Hilledijk, de strook achter de bomen aan de Dordtsestraatweg en het Kopblok, dat zowel het sluitstuk van de wijk als de overgang van Groene Hilledijk naar de Valkeniersweide vormt. De Valkeniesweide, Groene Hilledijk en Dordtsestraatweg vormen tevens de drie landschappelijke randen van het plangebied.

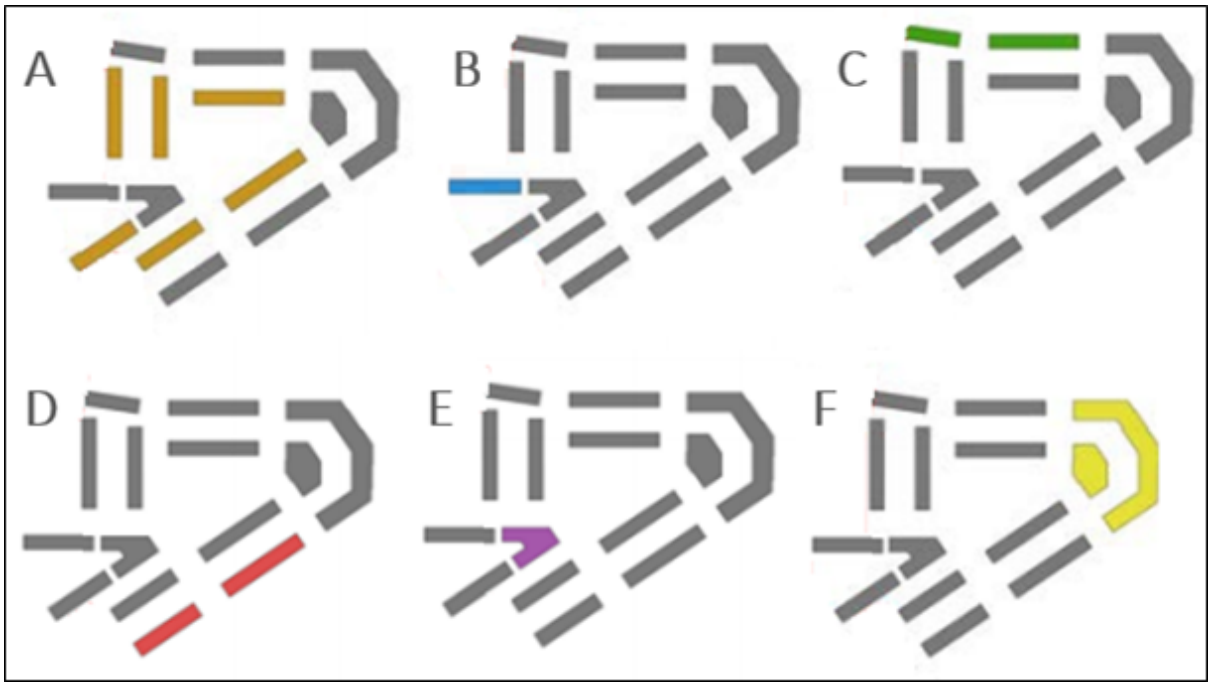
De ruimtelijke continuïteit voor voetgangers in de wijk naar het park toe wordt in hoofdzaak gevormd door

de vier doorkruisende routes, zoals weergegeven in afbeelding B van figuur 6. Deze routes sluiten aan op routes in het park (zie afbbeelding C van figuur 6).



Figuur 6. Ruimtelijke hoofdstructuur en opzet woonwijk (bron: Nota van Uitgangspunten)

De woonwijk van ontwikkelgebied fase 3 krijgt een herkenbare stedenbouwkundige structuur, met gestapelde woningbouw aan de Groene Hilledijk en parkwoningen aan de Valkeniersweide. Deze twee assen vormen de randen van het plangebied. De bebouwing aan de Groene Hilledijk is, met uitzondering van 'De Hoeksteen', tevens de enige as met gestapelde woningbouw. De typologieën die in het plangebied worden gerealiseerd zijn Tuindorpwoningen, Delftse Stoepwoningen, Parkwoningen, Dijkwoningen en de concepten 'De Hoeksteen' en 'Het Kopblok'. In figuur 7 is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan schematisch weergegeven en per categorie de ligging van de betreffende woningtypologie weergegeven.



Figuur 7. Ligging woningen. Boven, van links naar rechts: Tuindorpwoningen (A), Delftse Stoepwoningen (B) en Parkwoningen (C). Onder, van links naar rechts: Dijkwoningen (D), 'De Hoeksteen' (E) en 'Het Kopblok' (F) (bron: Nota van uitgangspunten).

In figuur 8 is een visualisatie van het eindbeeld van de wijk opgenomen.

Figuur 8. Visualisatie eindbeeld Zuiderhof (bron: Nota van uitgangspunten).

Nadere uitwerking planontwerp versus Nota van uitgangspunten

In de nadere uitwerking is het plan op onderdelen gewijzigd ten opzichte van de vastgestelde Nota van uitgangspunten. In de uitwerking van het plan is sprake van een hogere verdichting, aangezien de kosten voor ontwikkeling in de eerdere fasen hoger zijn uitgevallen dan verwacht. De structuur van het plan blijft gehandhaafd. Er zijn op een drietal plekken nieuwe gebouwvormen ontstaan: het 'Kopblok', de 'Hoeksteen' en de dijkappartementen aan de Groene Hilledijk.

Het Kopblok

De meest prominente daarvan is het Kopblok, het appartementengebouw in de noord oostelijke punt van het plangebied. Dit bouwwerk vormt het sluitstuk van het plan. Bij het Kopblok is de contour zoals geschetst in de NvU gewijzigd om overtuigender invulling te geven aan de in het NvU genoemde karakteristieken en principes. In de planuitwerking is sprake van een zachtere, getrapte overgang naar de omliggende bebouwing.

De wens tot een alzijdig gebouw, met een nadrukkelijke entree aan de buurtzijde heeft ertoe geleid dat het kleine volume aan de buurtzijde geheel is opgenomen in het hoofdvolume. Zo ontstaat een groen en openbaar voorplein waaraan een markante hoofdentree ontworpen is. De strokenbebouwing uit de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan zijn niet aan elkaar geplakt in een doorgaand kopvolume, maar vormen een omarming. Aan de Valkeniersweide wordt het Kopblok omgeven door een brede groene voet aan beplanting en sluit hierdoor beter aan bij de groenstruur van het park. De gewijzigde vormgeving zorgt ervoor dat het gebouw zich beter presenteert naar de omliggende bebouwing en het park.

Een wijziging t.o.v. de NvU is de toegang tot de parkeerlaag onder het Kopblok. Doordat er een extra toegang tot het plangebied vanaf de Groene Hilledijk is toegevoegd, loopt de route die auto’s van en naar de parkeerlaag volgen niet meer langs het plantsoen. Het hele plantsoen is hierdoor een autovrij gebied geworden. Door het maken van een gecombineerde in- en uitrit voor de parkeerlaag is de uitrit van de parkeerlaag zoals geschetst in de NvU vervallen. De betekent dat de hele afhandeling van verkeersbewegingen voor de parkeerlaag nog voor het plantsoen plaatsvindt en er alleen voor de parkeerkoffers aan de parkzijde nog auto’s langs het plantsoen hoeven te rijden.

De Hoeksteen

In de planuitwerking is de Hoeksteen gewijzigd ten opzichte van de Nota van uitgangspunten, aangezien het ontwerp van het bouwwerk een complexe opgave is gebleken. In de planuitwerking is gekozen voor meer grondgebonden woningen en een compacter woningblok met een hybride vormgeving. Het gebouw is op onderdelen geaccentueerd door o.a. het toevoegen van uitkragende balkons aan de zijkant van het gebouw. Daarnaast is de kapvorm gewijzigd naar een plat dak, zodat het gebouw beter aansluit bij de

rest van de wijk. Aan de zijde van het plantsoen is verder een bescheiden accent aangebracht.

Dijkappartementen aan de Groene Hilledijk

De twee appartementenblokken aan de Groene Hilledijk zijn gewijzigd ten opzichte van de Nota van uitgangspunten. In de Nota van uitgangspunten was sprake van een combinatie van grondgebonden appartementen en appartementen met een gallerij ontsluiting aan de Groene Hilledijk.

In de planuitwerking is de gallerijontsluiting gewijzigd naar een portiekontsluiting. Daarnaast zijn de achtertuinen van de grondgebonden woningen verdiept. De woningblokken worden direct aan de stoep van de Groene Hilledijk gerealiseerd, waardoor een smal trottoir ontstaat en geen sprake is van een overgangszone. De privacy van de grondgebonden woningen is gewaarborgd, aangezien de woningblokken zijn voorzien van een souterain en het maaiveld aan de Groene Hilledijk hoger is gelegen van de vloer van de begane grond. De voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de Nota van uitgangspunten beogen de woningblokken qua gevelbeeld beter te laten aansluiten bij gevels aan overzijde van de straat.

2.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op een woonfunctie met een gedifferentieerd aanbod.

Aan de randen van het plangebied, langs de hoofdwegen, is sprake van gestapelde woningbouw met een accent op het hoekpunt. Op de tussengelegen gronden is sprake van grondgebonden woningbouw in een groenstedelijk milieu. Op basis van paragraaf 2.1.1.1 blijkt dat behoefte bestaat aan het beoogde programma. De gemeentelijke ambities voor dit gebied beogen een groenstedelijk en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze ambities.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis Vreewijk

De stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk Vreewijk kent drie fasen. Elke fase kent een eigen ontwerper die zijn stempel heeft gedrukt op de structuur van Vreewijk. De verschillende fasen worden hieronder beschreven. De tekst is ontleend aan de toekomstvisie voor vernieuwing van Vreewijk uit 1997, die in opdracht van VL Wonen is opgesteld door Reijndorp bv en de Nijl Architecten.

1913-1920: Start

Het begin van Vreewijk is gemarkeerd door de oprichting van de NV Eerste Rotterdamsch Tuindorp en later de NV Maatschappij voor volkshuisvesting 'Vreewijk'. In deze periode had Vreewijk een beperkte omvang. Het stedenbouwkundig plan was van Berlage (1914). Het plan betrof een terrein op het Karnemelksland, begrensd door de Groene Hilledijk en de orthogonale structuur van de Varkenoordse polder. Op dat moment lag het terrein open aan de rand van de stad. De compositie van Berlage's plan is gestructureerd door een assenkruis, dat het verschil in richtingen van de locatie opvangt. Voor de ene as is een bestaande waterloop gebruikt (Lede). De andere as is de nieuwe hoofdstraat die met twee gelijke knikken tussen de Groene Hilledijk en een geprojecteerde hoofdweg (Groenezoom) is ontworpen. De kruising van de assen is benadrukt met een plein (Brink), waaraan de belangrijkste voorzieningen zijn gesitueerd. De woningbouw werd opgedragen aan de bureaus Granpré Molière, Verhagen en Kok architecten en De Roos en Overeynder (ten westen respectievelijk ten oosten van de Lede). Waar de laatsten in de geest van Berlage een zekere monumentaliteit nastreefden, brak Granpré Molière juist met monumentale bebouwing en geometrische orde als belangrijkste middelen om het ensemble te geleden.

Geleding werd door Granpré Molière bereikt door elke straat een eigen karakter te geven, het zogenaamde 'timbre'. Dit ontstond door straatprofielen telkens op een andere manier uit te werken. Met name in de vroegere complexen heeft deze werkwijze tot rijke resultaten geleid.

1921-1937: Gestage groei

De verdere uitbouw van Vreewijk werd in handen gegeven van Granpré Molière, Verhagen en de Kok architecten op basis van hun plan uit 1921. In de bijbehorende studie voor de uitleg van de Linker Maasoever werd Vreewijk gezien als de kiem van een groter geheel. Het plangebied voor de verdere uitleg van Vreewijk was duidelijk begrensd door landschappelijke of stedenbouwkundige elementen, zoals de Dordtsestraatweg, de Smeetlandsedijk en de geprojecteerde Beukendaal. Net als bij Berlage's plan is de compositie van de uitbreiding gestructureerd door een assenkruis. Dit assenkruis valt samen met de randen van Berlage's plan en sluit aan bij de oriëntatierichting van de Varkenoordse polder. Daardoor is het oudste deel van Vreewijk op vanzelfsprekende wijze opgenomen in de nieuwe compositie.

Het nieuwe assenkruis is eveneens opgebouwd uit een singel (Langegeer) en een hoofdweg (Groenezoom) en ook hier is de kruising benadrukt met een bijzonder element. Opvallend is het verschil in programmatische invulling: bij Berlage een plein met volkshuis, bij Granpré Molière een kerk met klooster. Het kloostercomplex is echter nooit gerealiseerd. In de vijftiger jaren zijn op het braakliggende terrein woningen gebouwd.

De uitbreiding van Granpré Molière betekende een flinke schaalvergroting van het tuindorp. Kon bij Berlage het assenkruis nog de gehele compositie op orde brengen, bij Granpré Molière waren meer middelen nodig om het woongebied te geleden. Naast het grote assenkruis is er een tweede orde in het plan aangebracht. Deze bestaat uit doorgaande routes, vaak met een breder profiel, en verbonden met de plaats van voorzieningen of de geleding van de randen. Een mooi voorbeeld is de route Vonder-Molenwei. Op de kruising van de Vonder met de Lede staat een kerk, de Molenwei heeft een breder profiel met een groenstrook, aan het einde van de Molenwei is de Enk geknikt en ligt een rij winkels. Andere routes zijn Berkendaal-Lede-Kortewelle, Brink-Achterdonk-Langewelle en, ten westen van de Groene Hilledijk, de Jagerslaan. Door de opdeling resteren er telkens overzichtelijke delen van niet meer dan vier blokken, ofwel drie straten.

1938-1944: Afgrenzing

Deze fase betreft de afronding van het plan uit 1921 en de uitbreiding met de Vaan en de Nieuwe Dalenwijk, conform het inmiddels herziene Uitbreidingsplan Linker Maasoever van Witteveen uit 1938. In dit plan werd voor het eerst onderscheid gemaakt tussen verbindings- en ontsluitingswegen. Ten westen van de Dordtsestraatweg was een nieuwe verbindingsweg geprojecteerd (de latere Vaanweg) en aan de noordkant van Vreewijk werden de Strevelsweg en de Bree onderdeel van de Tunneltraverse. In de loop van de oorlog is de opengebleven ruimte tot het emplacement aan de oostkant en de geprojecteerde infrastructuur aan de westkant bebouwd. Bovendien werd het onbebouwde deel van het ziekenhuisterrein (Valkeniersweide) opgenomen in een kleine groengordel ten zuiden van de toenmalige bebouwing. Overigens zijn de plannen bij uitvoering soms op onderdelen gewijzigd, waardoor de oorspronkelijke compositie op een aantal punten is vervaagd.

Figuur 9. Historische ontwikkeling Vreewijk, met de eerste fase (1913 - 1920) links, de tweede fase (1921 - 1937) in het midden en de derde fase (1938 - 1944) rechts

Plangebied Het Zuiderhof

Vanaf het einde van de 19e eeuw ontwikkelde Rotterdam-Zuid zich in een razend tempo. De gemeente gaf daarom in 1929 opdracht om een nieuw ziekenhuis te bouwen aan de Groene Hilledijk. Onder andere vanwege geldgebrek in de magere jaren na de beurskrach van 1929 vond de afronding pas plaats in 1939, vlak voordat de Tweede Wereldoorlog uitbrak. De oorlog was een periode die voor veel drukte in het ziekenhuis zorgde, maar ook het gebouw zelf op de proef stelde. In 1941 werd het Zuiderziekenhuis zwaar getroffen door een aanval met brandbommen.

Na de branden in het nabijgelegen Shell Pernis specialiseerde het ziekenhuis zich vanaf 1974 in de behandeling van brandwonden. In 1986 werd er zelfs een speciaal gebouw geopend voor deze expertise. Na een fusie verhuisde het ziekenhuis in 2011 uiteindelijk naar een nieuwbouwlocatie.

De totale ontwikkeling van Het Zuiderhof beslaat de gehele driehoek Dordtsestraatweg, Valkeniersweide en Groene Hilledijk (voormalig Zuiderziekenhuis terrein, voormalige locatie Daniel den Hoed-kliniek, het Familiehuis en de locatie Recon school).

Het totale plangebied Het Zuiderhof telt na realisatie in totaal ongeveer 500 woningen, waarvan circa 227 koop- en huurwoningen op de voormalige locatie Daniel den Hoed-kliniek en Familiehuis komen. Voor de herontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig plan voor de gehele driehoek Dordtsestraatweg, Valkeniersweide en Groene Hilledijk in 2015 opgesteld in het kader van het onderzoek naar het behoud van het voormalige Zuiderziekenhuis. Dit stedenbouwkundig plan wordt in drie fasen ontwikkeld.

Fase 1 heeft betrekking op het voormalige Zuiderziekenhuis terrein. De nieuwbouw rondom de oorspronkelijke monumentale gebouwen van het voormalige Zuiderziekenhuis met 123 woningen is inmiddels opgeleverd. Het eerste bouwblok van fase 1 aan de Groene Hilledijk is bij de ontwikkeling van Fase 3 betrokken. De uitwerking van dit blok is opgenomen in dit beginselplan. Fase 2 bestaat uit het terrein van de Reconvalescenten school. Deze locatie kan pas herontwikkeld worden als de school (ooit verbonden aan het Zuiderziekenhuis) definitief is verhuisd.

Fase 3 bestaat uit de herontwikkeling van de locatie Daniël den Hoed-kliniek en het Familiehuis. De nadere uitwerking voor deze fase heeft geleid tot een aanpassing van het programma. Naast de grondgebonden woningen zijn er ook appartementen voor verschillende doelgroepen voorgesteld. Deze aanpassing voorziet in meer gewenste differentiatie in de woningvoorraad in Vreewijk en draagt bij aan

de woningbouwambitie van de gemeente.

3.2 Archeologie

Kader

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

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

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In bestemmingsplannen moeten gemeenten aangeven welke archeologische waarden in het geding zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het Rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is:

1. zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Archeologische verwachting plangebied

Hoewel in het gehele bestemmingsplangebied sporen uit de prehistorie, (mogelijk uit de) Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten zijn, bezit met name een locatie in de omgeving, het tracé van de Dordtse Straatweg, een hoge archeologische verwachting (zie gele zone in figuur 10).

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op circa 220 meter van het tracé en kent een lagere archeologische verwachting (figuur 10). In dit gebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Vreewijk' een vergunningplicht indien bouw- of graafwerkzaamheden dieper dan een 0,5 meter beneden maaiveld en een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Figuur 10. Uitsnede Archeologische Waardenkaart Rotterdam, projectlocatie rood omlijnd (bron: Bureau Oudheidkundig

De grondwerkzaamheden, waaronder het funderen van de toekomstige bebouwing reikt dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, waardoor een vergunningplicht van toepassing is.

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is geen sprake van een beschermd stadsgezicht, monumenten of beeldbepalende objecten. In de omgeving van voorliggend plangebied is wel sprake van monumenten een een beschermd stadsgezicht.

Centraal in de toekomstige woonwijk "Het Zuiderhof" is het oudste gebouwensemble van het Zuiderziekenhuis dat behouden is gebleven. Het complex van architect Van de Steur is cultuurhistorisch gezien waardevol en zal als gemeentelijk monument worden aangewezen. Het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis bestaat uit een poortgebouw aan de Groene Hilledijk, de paviljoens en de hoofdgebouw. Het is een samenhangend ontworpen geheel, in twee fasen gebouwd tussen 1929 en 1939.

Het poortgebouw en het hoofdgebouw zijn langs een hoofdas gegroepeerd. Door de rangschikking van de bouwvolumes rond de cour vormt het complex een samenhangende ruimtelijke compositie. Door classicistische ontwerpmiddelen zoals een cour en een voorhof in te zetten, heeft het complex een sterke ruimtelijke werking gekregen, die door de zichtlijnen verhevigd wordt.

Het Zuiderhof wordt begrensd door de Valkeniersweide, de Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk. De locatie is omringd door de wijk Vreewijk. Het stedenbouwkundig plan van het groene tuindorp is ontworpen door Berlage (westelijk deel) en Granpré Moliere. Dit is voor het grootste deel van rijkswege benoemd als beschermd stadsgezicht.

Gezien de cultuurhistorische waarde van gebouwen in de nabije omgeving van het plangebied, is bij de uitwerking van voorliggend plan gezocht naar samenhang met het (toekomstige) monument en het beschermd stadsgezicht ontworpen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de opzet van het plan en het bijhorende programma. In paragraaf 4.2 worden (toekomstige) ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied beschreven.

4.2 Ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling: Het Zuiderhof. Het Zuiderhof betreft de gebiedsontwikkeling van het gehele Zuiderziekenhuisterrein.

Op het terrein en in enkele gebouwen op het Zuiderziekenhuisterrein zal na de restauratie en herbestemming plek zijn om te wonen en te werken. Het terrein wordt gefaseerd ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk.

4.3 Projectbeschrijving

4.3.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is de derde fase van ontwikkeling van "Het Zuiderhof". Uitgangspunt bij deze fase is dat deze goed aansluit op de reeds gerealiseerde fasen en de directe omgeving van het plangebied en in overeenstemming is met de vastgestelde Nota van Uitgangspunten (zie tevens paragraaf 2.4.5 en Bijlage 9).

De opgave is een hoogwaardig woonmilieu voor voornamelijk gezinnen te realiseren waarin ook onderwijs en werken een plek vinden. Daarin heeft de monumentale oudbouw van het Zuiderziekenhuis een prominente positie. Dit gebied biedt door de omvang van de locatie, de karakteristieke oudbouw, de ligging aan de Valkeniersweide en de goede ontsluiting voor autoverkeer een unieke ontwikkelingslocatie op Rotterdam Zuid.

4.3.2 Stedenbouw en planologie

Het bestemmingsplan kent een programma waarin planologisch ruimte wordt geboden aan de woonfunctie en bijhorende voorzieningen, zoals groen en verkeer. Uitgangspunt is dat de buurt een sterk samenhangend geheel zal zijn. Het architectonisch ontwerp van de woningen in voorliggend bestemmingsplan sluiten qua kleur, materiaal en vormgeving aan bij de reeds gerealiseerde woningen.

Het karakter van het gebied wordt gekenmerkt door een vrij formeel opgezette verkaveling waarin het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis een prominente positie inneemt. Binnen deze formele hoofdopzet is de invulling losser van karakter. De hoeken van de bebouwing zijn open. Groene erfscheidingen en voortuinen dragen bij aan het beeld van een ontspannen rustige woonwijk.

Het plan wordt aan de oostkant afgerond door ‘Het Kopblok’. Op deze locatie is een gebouw met stevigere maatvoering beoogd, als tegenpool van het historisch ensemble. Het Kopblok kent een getrapte opbouw waarvan het hoogste gedeelte maximaal acht bouwlagen heeft. In het bestemmingsplan is voor dit gebouw een maximale bouwhoogte van 23 meter opgenomen. Het Kopblok vormt een markant accent van de woonbuurt.

Figuur 11. Stedenbouwkundige opzet Het Zuiderhof fase 3, projectlocatie rood omlijnd

Een speciaal onderdeel in het plan is 'De Hoeksteen'. Dit gebouw is gelegen in het hart van het plan, tegenover het plantsoen. De Hoeksteen wordt uitgevoerd in vier bouwlagen en krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het plantsoen betreft een groen park met ruimte voor een bloeiende zoom met gevarieerde beplanting, een open graszone, banken en een kleine speelvoorziening. Een deel van de beoogde woningbouw grenst direct aan het park.

Het openbaar gebied van het plangebied wordt getypeerd als 'tuindorp', waar een groene sfeer wordt verankerd door het samenspel van de openbare groenstructuur en het groen in de privé tuinen. Er wordt zo veel mogelijk vlakgroen toegepast, ruimte gereserveerd voor grote bomen en er worden duurzame groene erfscheidingen aangebracht op de overgangen van openbaar en privé. Het is een kindvriendelijke wijk met een grote doorwaadbaarheid voor de voetganger.

Rond de hoofdontsluiting van het plangebied en in de daaraan grenzende zijstraten worden grondgebonden woningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met twee lagen en met een kap, met maximaal één laag hogere accenten op de hoeken. De bebouwing aan de Groene Hilledijk heeft een wat forsere maat, passend bij deze stadsstraat. Deze bebouwing wordt uitgevoerd in vier bouwlagen met kap en krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter. De hoogtesprong wordt ter plekke van de gestapelde woningen langs de Groene Hilledijk opgelost middels een souterrain. De tuinen van de woningen aan de Groene Hilledijk sluiten daardoor in niveau aan op die van het aangrenzende woonblok.

In figuur 12 is een overzicht opgenomen met de positionering en opzet van de beoogde woningbouw en bijhorende hoofdontsluiting.

Figuur 12. Situatietekening opzet woningbouw. Van links naar rechts: "randen" met park- en dijkwoningen (A), "accenten" met het Kopblok en de Hoeksteen (B), Delftsestoepwoningen rondom de hoofdontsluiting van het projectgebied (C) en de Tuinwoningen (D)

In totaal worden 243 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma kent een gedifferentieerd karakter. De ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte van 160 appartementen en 83 grondgebonden woningen. In figuur 13 is een visualisatie van het eindbeeld opgenomen.

Figuur 13. Visualisatie eindbeeld 'Het Zuiderhof'

4.3.3 Woningtypologie

Om de eindfase te kunnen realiseren is gebleken dat een verdichting noodzakelijk is. Daarbij is de oorspronkelijke structuur gehandhaafd en worden op een drietal plekken nieuwe gebouwvormen geïntroduceerd. De meest prominente daarvan is 'Het Kopblok' in de noordoostelijke punt.

Het ontwerp voor de nieuwe wijk is in harmonie met haar omgeving, maar geen kopie van de tuindorptypologie. De woonwijk vormt een geheel, ondanks de verschillen in vormgeving. De basis hiervan is vormgeving en detaillering van het metselwerk van de entreepartijen, langs de hemelwaterafvoeren en op de hoeken. Ook de detaillering van dakranden en dakkapellen komt in alle bouwtypes terug. Ten behoeve van groepering van grotere eenheden in een rij, zijn de woningen

gespiegeld. Differentiatie van de gebouwen wordt verkregen door verschil in daktype, onderbrekingen in het dakvlak door metselwerkopstanden en de mate van openheid van de gevelopeningen naar de straat.

4.3.4 Verkeer- en parkeeraspecten

Het plangebied wordt op verschillende manieren ontsloten. De hoofdontsluiting is beoogd aan de Groene Hilledijk. Tussen de twee blokken met dijkwoningen loopt deze ontsluitingsweg in noordwestelijke richting door het plangebied. Een tweede ontsluiting op de Groene Hilledijk is langs Het Kopblok beoogd.

Ten aanzien van het parkeren geldt dat voor de gehele wijk een Nota van Uitgangspunten is opgesteld (fase 1 t/m 3). Hierin is een parkeerbalans opgenomen en wordt de parkeerbehoefte bezien in relatie tot de grotere ontwikkeling. De parkeertelling is als Bijlage 10 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In de parkeertelling is een parkeerbalans opgenomen en wordt de parkeerbehoefte bezien in relatie tot dubbelgebruik. De totale parkeereis is vastgesteld op 481 parkeerplaatsen en met toepassing van dubbelgebruik 456 parkeerplaatsen. In het gehele plangebied van Het Zuiderhof zijn 462 parkeerplaatsen beoogd. In het totale plangebied is sprake van een overschot van zes parkeerplaatsen en wordt zodoende voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt een parkeerbehoefte van 205 parkeerplaatsen. In totaal worden 181 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 77 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van het Kopgebouw. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt gecompenseerd door gebruik te maken van het overschot aan parkeerplaatsen in het gehele ontwikkelgebied 'Het Zuiderhof'.

Uit de verkeersanalyse blijkt dat voor fase 3 met 243 woningen 1608 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. Voor de ziekenhuizen is af te leiden dat 3800 motorvoertuigen per etmaal werden gegenereerd. De overige fasen van Zuiderhof omvat 254 woningen. Voor die woningen resteert nog 2192 motorvoertuigen per etmaal. In vergelijking met fase 3, kan gesteld worden dat voor de totale ontwikkeling er geen toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht ten opzichte van de situatie van het in gebruik zijn van de ziekenhuizen. Eventuele gevolgen voor de doorstroming van verkeer rondom de nabijgelegen rijkswegen is daarmee uit te sluiten.

4.4 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding. Daarnaast is een toelichting opgesteld. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de regels. In navolgend deel van deze paragraaf zijn de toegepaste (dubbel)bestemmingen toegelicht.

4.4.1 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn overeenkomstig de gemeentelijke standaard en zijn aangevuld op basis van de eisen uit de Nota van Uitgangspunten.

4.4.2 Groen

Het plantsoen is bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemming 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 Verkeers- en verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. De bestemming geldt daarnaast ook voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en 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).

4.4.4 Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP. Zie paragraaf 3.2 voor een beschrijving van de archeologische waarden.

4.4.5 Parkeren

In artikel 10 is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren opgenomen. Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen.

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

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 10 een bepaling opgenomen waarin staat dat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels, uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het geldende beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

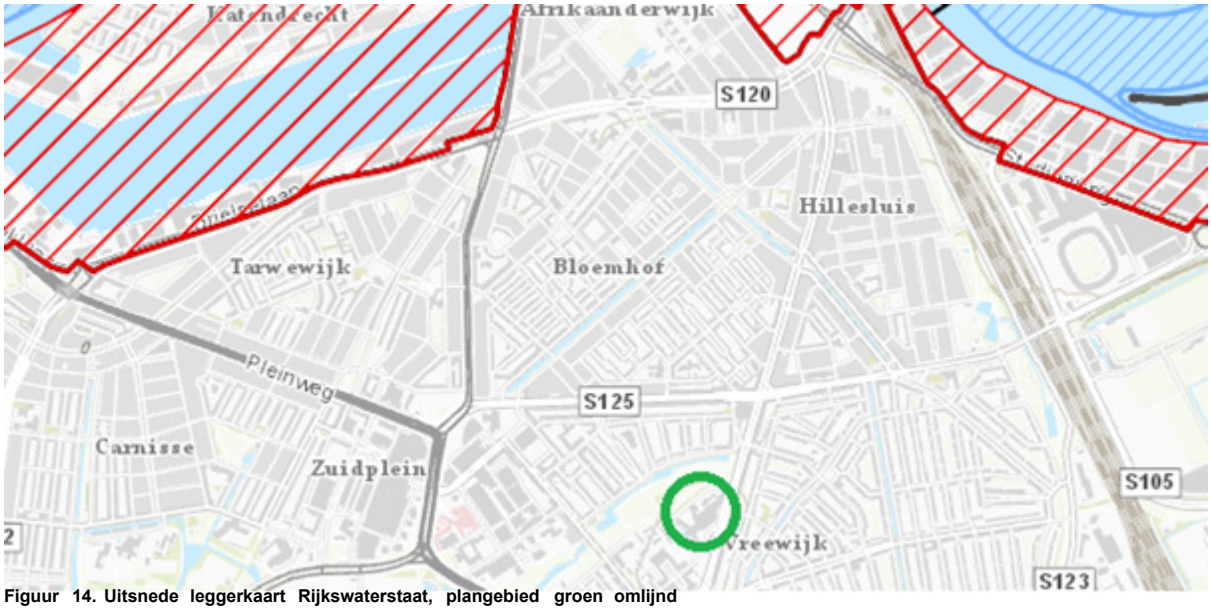
5.1.1 Rijksbeleid

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.

Voor bouwen en aanleggen in het rivierbed (het buitendijks gebied) van de grote rivieren is, op grond van de Waterwet en het bijbehorende Waterbesluit, een vergunning nodig van Rijkswaterstaat. Nieuwe (bouw)werken in het rivierbed mogen geen afbreuk doen aan de waterhuishoudkundige functie van de rivier. In het Waterbesluit zijn een aantal (vooral stedelijke) gebieden aangewezen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt buiten de beschermingszones van Rijkswaterstaat en behoort niet tot het gebied waar een vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.



Figuur 14. Uitsnede leggerkaart Rijkswaterstaat, plangebied groen omlijnd

5.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 op 11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Waterplan 2 Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In 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.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt niet in het peilgebied met een wateropgave dat niet voldoet aan de normen voor wateroverlast.

Gemeentelijk rioleringsplan Rotterdam 2016-2020

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft het rioleringsbeleid van de gemeente Rotterdam voor vijf jaar. Het beschrijft onder andere de huidige situatie van het rioleringsbeheer, de doelstellingen van de komende jaren en een maatregelenprogramma.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

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

De beheerder van het oppervlaktewater is het waterschap Hollandse Delta. 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. Het buitendijkse waterbeheer van het oppervlaktewater (Nieuwe Maas) wordt gevoerd door Rijkswaterstaat.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is tevens niet aangewezen als een drogere oevergebied.

5.3.2 Grondwater

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen. De meest nabij gelegen peilbuis (nummer 131562-1) meet de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Uit de metingen blijkt dat de ontwateringsdiepte in de jaren 2019 en 2020 fluctueert tussen 1,55 meter en 1,77 meter onder NAP.

Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte groter is dan 80 centimeter zal niet snel grondwateroverlast in het plangebied optreden.

5.3.3 Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (primaire) waterkering van het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap stelt ten aanzien van dit aspect geen voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.4 Riolering

Het plangebied zal worden aangesloten op het rioolstelsel van de wijk Vreewijk. Vreewijk heeft een gemengd rioolstelsel. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor er geen waterkwaliteitseisen gelden. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie is sprake van een afname aan verhard oppervlak. Verder wordt er geen nieuw water aangelegd of water gedempt. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het oppervlaktewatersysteem.

5.4.2 Grondwater

In het plangebied zijn geen woonruimten onder maaiveld beoogd. De ontwateringsdiepte dient minimaal 0,80 meter onder NAP te zijn. Gezien de grondwaterstand nabij het gebied (tussen 1,55 meter en 1,77 meter onder NAP) zijn negatieve effecten op de grondwaterstand uit te sluiten.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied valt buiten beschermingszones en waterkeringen.

5.4.4 Riolering

Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

5.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

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

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door 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 onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Het college van B&W heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport voor dit project niet noodzakelijk is.

De voorgenomen activiteit is niet vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig, want er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Hoewel de woningen niet worden gerealiseerd in een bestaand gebouw, waren er op de locatie wel ziekenhuisgebouwen aanwezig van het Zuiderziekenhuis en de Daniël den Hoed kliniek. Er is dus sprake van vervanging van gebouwen.

Planologisch is er sprake van de omzetting van de functie “maatschappelijke voorziening” door de functie “wonen”. De verandering naar wonen past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren

gebiedsidentiteit want op de aangrenzende gronden is al sprake van een woonfunctie. De impact van op de omgeving is ongeveer gelijk aan de situatie met ziekenhuizen. Dat volgt uit de berekeningen van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is er sprake van een redelijk goede leefomgeving. Dit volgt uit de uitgevoerde onderzoeken.

6.3 Milieuzonering

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

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

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

6.3.1 Plangebied

Het plangebied wordt volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat binnen het plangebied hoofdzakelijk activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. In het plangebied is uitsluitend de functie wonen beoogd.

Op aangrenzende gronden is tevens sprake van een woonfunctie. In de omgeving van het plangebied is, naast de functie wonen sprake van maatschappelijke functies, waar milieucategorie 2 op van toepassing is. De meest nabijgelegen maatschappelijke functie is het voormalig Zuiderziekenhuis (het Carrégebouw en het Poortgebouw). Beide locaties moeten in de huidige situatie al rekening houden met een dichterbij gelegen woonfunctie. Bovendien zijn op basis van de maatschappelijke bestemming reeds geluidsgevoelige functies toegestaan. De maatschappelijke bestemming vormt zodoende geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bestemmingsplan. Deze situatie wijzigt met de beoogde functiewijziging niet. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bestemmingen gelegen met een milieucategorie 2 of hoger.

6.3.2 Conclusie

In het plangebied wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied worden bedrijven tot en met maximaal categorie 2 toegestaan, maar er is geen sprake van dit type bedrijvigheid op een afstand met gevolgen voor bedrijfsvoering of het woonklimaat ter plaatse. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

6.4 Geluid

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

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van

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

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

6.4.1 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een woonfunctie mogelijk. Deze locaties moeten op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige objecten worden beschouwd. In het kader van geluidshinder is door BK bouw & milieuadvies onderzoek uitgevoerd en als Bijlage 2 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Dordtsestraatweg (ten hoogste 39 dB Lden), de Dreef (ten hoogste 30 dB Lden), de Strevelsweg (ten hoogste 36 dB Lden), de Vaanweg (ten hoogste 41 dB Lden), de Valkeniersweide (ten hoogste 41 dB Lden), de Vinkenbaan (ten hoogste 27 dB Lden) en de Vonder (ten hoogste 45 dB Lden) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Groene Hilledijk bedraagt ten hoogste 60 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB Lden.

De geluidhinder kan niet worden gereduceerd door middel van maatregelen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen: het vervangen van het wegdek is niet doelmatig, aangezien de Groene Hilledijk al is voorzien van dunne geluidreducerende deklaag. Daarnaast is het plaatsen van een scherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk. Het Besluit hogere waarden is als **PM** (verwijzing bijlage) toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het ontheffingsbeleid worden eisen gesteld aan het creëren van een geluidluwe gevel. Volgens het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van Gemeente Rotterdam mag de belasting van de geluidluwe gevel voor elk van de geluidbronnen (wegverkeer, spoorverkeer of industrie) cumulatief niet hoger zijn dan 53 dB (inclusief aftrek) voor wegverkeer. Op basis van de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarde voor een geluidluwe gevel wordt voldaan.

In het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen dient te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Het betreffende onderzoek geluidwering gevels is toegevoegd aan de gecoördineerde aanvraag.

6.4.2 Conclusie

Een besluit hogere waarden is noodzakelijk vanwege de geluidhinder van de Groene Hilledijk. De woningen voldoen aan de voorwaarden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het beoogd initiatief.

6.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Rotterdams beleid

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

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Op basis van de planologische kaders van voorliggend bestemmingsplan worden 243 woningen mogelijk gemaakt. Een deel hiervan wordt uitgevoerd als gestapelde woningbouw (appartementen) en een deel als grondgebonden woningen. Aangezien de sectorale onderverdeling van woningen op basis van het bestemmingsplan kan worden uitgewisseld tussen appartementen en grondgebonden woningen, wordt in deze berekening uitgegaan van een worst case situatie.

In het kader van het aspect luchtkwaliteit is ten aanzien van het aantal motorvoertuigbewegingen in de berekening uitgegaan van:

- 160 appartementen (categorie koop, etage, duur): 556 mvt/etmaal;
- 84 grondgebonden woningen (categorie koop, tussen/hoek, duur): 1052 mvt/etmaal.

Bovenstaand programma levert een totaal van 1.608 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Echter is sprake van een beperktere toename, aangezien de verkeersaantrekkende werking van de voormalige Daniël den Hoekkliniek vervalt. Op basis van een globale benadering had het voormalige ziekenhuis circa 20.000 m^2 bvo ter beschikking. Op basis van de CROW-normen geldt voor de functie ziekenhuis een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per 100 m^2 bvo per etmaal. Dit levert een daggemiddelde van 1.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van deze benadering blijkt dat sprake is van een netto toename van 208 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Op basis van de NIBM-tool (versie 2020) blijkt dat deze toename zorgt voor een bijdrage van 0,17 µg/m3 aan NO2 en 0,03 µg/m3 aan PM10. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m3) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op basis van de NSL-monitoringstool is rekenpunt 15957620 aan de Groene Hilledijk als het meest nabijgelegen meetpunt (bron: nsl-monitoring.nl). Op deze locatie gelden de volgende achtergrondconcentraties en bijhorende grenswaarden (tabel 4).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie ter plaatse van rekenpunt ID 15957620 (Groene Hilledijk)		
	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m^3)	PM2,5 (µg/m^3)
2020	25,3	20,1	12,2
2030	16,1	17,2	9,6
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 4. Achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl)

Het Rotterdamse beleid schrijft voor dat de contouren van de grenswaarden niet mogen worden overschreden bij het realiseren van nieuwe woningen. Ter plaatse van de locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden, zodat aan dit beleid wordt voldaan en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

6.5.2 Conclusie

Het bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het extra verkeer dat door het bestemmingsplan wordt gegenereerd blijft binnen de hoeveelheid verkeer dat door het opgegeven NSL-programma wordt gegenereerd. Omdat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn opgenomen in een vastgesteld programma (het NSL) dat gericht is op het bereiken van de wettelijke grenswaarden kan het bestemmingsplan een beroep doen op het NSL. Door een beroep op het NSL wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2

Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer).

6.6 Bodem

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

6.6.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam 2014 geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Wat algemene bodemkwaliteit betreft is het plangebied onderverdeeld in één gebied. In gebied 80C, waarbinnen de projectlocatie valt, is de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) beoordeeld als matig verontreinigd (categorie industrie) en is de bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld licht verontreinigd (categorie wonen).

Op basis van de indicatieve Bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse niet zonder meer geschikt is voor een woonfunctie. In het kader van de bodemkwaliteit zijn op basis van de bodemkaart van DCMR de volgende onderzoeken uitgevoerd en/ of rapporten opgeleverd:

- Verkennend bodemonderzoek Daniel den Hoedkliniek, Ingenieursbureau Rotterdam, projectcode 2014-0145, d.d. 22 januari 2015;
- Nader onderzoek, MWH, kenmerk 9999518975, d.d. 14 december 2016;
- Nader bodemonderzoek Daniël den Hoedkliniek te Rotterdam, Stantec, kenmerk 9999518974, d.d. 21 september 2018;
- Meldingsformulier BUS saneringsplan, Stantec, kenmerk 9999519408, d.d. 29 september 2018;
- Tussentijds evaluatierapport van de sanering bij de Daniël den Hoedkliniek m.b.t. 4 spots (fase 1) te Rotterdam, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode 20181384, d.d. 21 februari 2019;
- Meldingsformulier BUS evaluatieverslag, VanderHelm Milieubeheer, kenmerk 9999588689, d.d. 4 april 2019;
- Beschikking Groene Hilledijk 295-301 te Rotterdam, gemeente Rotterdam, zaak ID 9999119778, d.d. 29 april 2019.

<u>Verkennend bodemonderzoek</u>

Ter plaatse van het plangebied is in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 5). Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de grond aan de zuid- en westkant van de onderzoekslocatie tot sterk verontreinigd is met koper, lood, nikkel, zink, PAK en/of minerale olie. Het overig deel van de onderzoekslocatie overschrijd maximaal de achtergrondwaarde.

Het freatisch grondwater op de locatie is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen. Incidenteel is barium matig verhoogd. Daarnaast is het grondwater licht verontreinig met barium, zink, kobalt, nikkel, arseen en/of molybdeen.

Het slib afkomstig uit de vijver voldoet bij toepassen in waterbodem aan klasse B, bij toepassen op landbodem voldoet het slib aan klasse industrie.

Het puin in de bodem is op basis van onderhavig onderzoek niet asbesthoudend. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, er is meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond aanwezig op de locatie. Er is nog geen risicobeoordeling gedaan doordat de omvang, mate en ernst van de verontreiniging nog onvoldoende in beeld is gebracht

De verontreinigingssituatie vormt een belemmering voor de voorgenomen herinrichting. Op basis van de beschikbare analyses uit dit onderzoek is een indicatieve toets uitgevoerd op hergebruikmogelijkheden. Toetsing aan het generieke en gebiedsspecifieke beleid wijst uit dat de grond niet zonder meer vrij toepasbaar is in Rotterdam.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt voor de zuid- en westkant van de onderzoekslocatie nader bodemonderzoek geadviseerd. In het nader onderzoek dient de bepaling van de omvang van de aangetoonde bodemverontreiniging te worden vastgesteld. Daanaast dienen de hergebruikmogelijkheden te worden vastgesteld.

Nader bodemonderzoek

Op basis van de het nader bodemonderzoek van Stantec (Bijlage 6) is gebleken dat verspreid over het terrein sprake is van diverse verontreinigingsspots. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. De verontreiniging is vermoedelijk ontstaan tijdens het bouwrijp maken van het perceel;
- Verspreid over het perceel is sprake van vier verontreinigingskernen. De verontreinigingen worden aangetroffen in verschillende bodemlagen. Er is geen directe correlatie tussen de aard en mate van de aangetroffen bijmenging;
- De verontreiniging is voldoende in beeld gebracht. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Gezien de organisatorische, technische en ruimtelijke samenhang van de verontreinigingen, is op de locatie sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging, met verschillende verontreinigingskernen.
- Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van risico's. Voor de aanpak van de verontreinigingen kan worden aangesloten bij de geplande ontwikkelingen.

Het onderzoek concludeert dat de verontreiniging door middel van ontgraving dient te worden verwijderd. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt om voor sanering van deze verontreiniging een BUS-melding (categorie immobiel) te laten opstellen. In navolging van deze conclusie is een BUS saneringsplan ingediend en is een evaluatieverslag voor de deelsanering opgesteld. De saneringswerkzaamheden betreffen de eerste fase van een sanering van meerdere verontreinigingen op de locatie. In het evaluatierapport is geconcludeerd dat spot I t/m III zijn gesaneerd en spot IV nog dient te worden gesaneerd. In afstemming met de opdrachtgever en bevoegd gezag is besloten om eerst aanvullend bodemonderzoek uit te voeren rondom spot IV om de nieuwe saneringscontour vast te stellen. Aansluitend volgt de sanering. Ten behoeve van de eerste fase van saneringswerkzaamheden is een tussentijds evaluatierapport opgesteld (Bijlage 7).

Op basis van het evaluatierapport is door de het college van B&W een beschikking afgegeven voor de reeds uitgevoerde saneringen (Bijlage 8). De gemeente heeft ingestemd met het evaluatieverslag en geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de gesaneerde delen (spot I t/m III) van de locatie geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen met tuin.

Spot IV dient nog te worden gesaneerd, voordat kan worden gestart met de realisatie van de beoogde ontwikkeling. De omvang van de sterke verontreiniging met nikkel, koper en PAK wordt geschat op circa 60 m^3. De ontgravingen bij de vervuilde spot opgestart en zijn controlemonsters genomen. Tevens zijn enkele proefsleuven gegraven ter verificatie tot waar de kolengruishoudende laag aanwezig is. Op basis van de controlemonsters dient verder ontgraven te worden.

6.6.2 Conclusie

De bodem van het plangebied is onderzocht. Een deel van het plangebied blijkt verontreinigd. Saneringswerkzaamheden zijn derhalve noodzakelijk. Een deel van de verontreinigingen zijn reeds gesaneerd. De verontreiniging spot IV dient nog te worden gesaneerd, voordat kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

6.7 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 6.21 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Rotterdams beleid

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

6.7.1 Plangebied

Op de risicokaart is te zien dat het projectgebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute of binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het voorgenomen initiatief is tevens geen risicovolle activiteit. Derhalve is geen sprake van relevante veiligheidsrisico's.

Figuur 15. Uitsnede risicokaart, projectlocatie bij benadering groen omlijnd (bron www.nederland.risicokaart.nl)

6.7.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Natuur

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

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen:

- het behouden en ontwikkelen van natuur;
- het behouden en herstellen van de biodiversiteit;
- het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten;
- 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.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS was het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS waren alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Op het moment dat een ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie vraagt dit om nadere aandacht. Wanneer sprake is van een bijdrage zal worst case een passende beoordeling gemaakt moeten worden. In geval van een bestemmingsplanprocedure leidt dit tot een planMER-plicht.

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.

Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

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. Het plangebied maakt geen deel uit van een kerngebieden of van een (potentiële) binnenstedelijke ecologische verbindingen.

6.8.1 Gebiedsbescherming plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oude Maas en de Hooge Boezem Kinderdijk, gelegen op respectievelijk 5 en 8,6 kilometer afstand van het plangebied. In het kader van mogelijk negatieve gevolgen op beschermde natuurgebieden is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 1 Stikstofdepositie toegevoegd aan het bestemmingsplan. Sinds 15 oktober 2020 schrijft de Regeling Natuurbescherming voor dat AERIUS-calculator 2020 moet worden gebruikt voor het berekenen van stikstofdepositie. De berekeningen zijn uitgevoerd in deze versie van de calculator.

In het onderzoek gelden de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan als uitgangspunt. De doorlooptijd van de aanlegfase (bouwfase) neemt naar verwachting drie jaar in beslag.

Uit de berekening van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat de ontwikkeling geen relevante bijdrage heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. Het berekende verschil tussen de huidige en toekomstige situatie is voor beide fases afgerond op 0,00 mol per hectare per jaar.

Het aspect stikstofdepositie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6.8.2 Soortbescherming plangebied

In het kader van soortenbescherming is in 2019 een quickscan ecologie uitgevoerd en als Bijlage 3 toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de quickscan zijn algemene soorten, zoals de merel, vink en houtduif geconstateerd met tijdens het broedseizoen beschermde nesten. Verder zijn in de bestaande gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen geconstateerd. Nader onderzoek is noodzakelijk om uit te sluiten dat deze soorten worden verstoord.

Conform het vleermuisprotocol 2017 is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen (Bijlage 4). Tijdens de uitgevoerde onderzoeken zijn geen invliegende vleermuizen waargenomen. Wel zijn langs de Valkeniersweide foeragerende vleermuizen geconstateerd. Door de aanwezigheid van grote bomen en opslag van pioniersvegetatie, is de planlocatie mogelijk geschikt als foerageergebied. Echter wordt verwacht dat de Valkeniersweide gebruikt wordt door vleermuizen als foerageergebied. Deze gronden zijn echter gelegen buiten het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden vastgesteld dat de planlocatie geen essentieel foerageergebied is.

Tijdens werkzaamheden aan de bestaande bebouwing zijn gaten in de gevel ontstaan. Tijdens het

vleermuizenonderzoek zijn ter plaatse van deze gaten uitwerpselen van vleermuizen gevonden. De voorgenomen werkzaamheden waaronder de sloop van de bestaande bebouwing leiden tot het opzettelijk vernielen en of beschadigen van twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming is om deze reden noodzakelijk. Middels een separate aanvraag zal ten behoeve van de sloopwerkzaamheden een aanvraag bij het bevoegd gezag worden ingediend.

6.8.3 Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het aspect soortenbescherming vormt wel een randvoorwaarde. Een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk voor de sloopwerkzaamheden.

6.9 Duurzaamheid

Om aan de duurzaamheidsambities van de stad te voldoen worden diverse maatregelen toegepast.

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 “Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen” uit 2009 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 de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is 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 deze paragraaf worden bijeenkomsten en overige participatie met betrokkenen verwerkt.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft op 5 november 2020 aangegeven dat de geplande werkzaamheden niet conflicteren met het waterschapsbelang. Het waterschap heeft dan ook geen op- of aanmerkingen.

N.V. Nederlandse Gasunie heeft op 8 oktober 2020 aangegeven dat het bestemmingsplan is getoetst. Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. N.V. Nederlandse Gasunie heeft verder geen op- of aanmerkingen.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft op 15 oktober 2020 gereageerd op het bestemmingsplan. Rijkswaterstaat is beheerder van de nabij het plangebied gelegen rijkswegen (o.a. A15, A16 en A20) en is verantwoordelijk op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Rijkswaterstaat geeft aan dat in het bestemmingsplan is opgenomen hoeveel extra ritten het plan genereert en hoe dit qua routekeuze wordt verdeeld over de uitvalswegen in de directe omgeving. Echter wordt niet beschreven wat deze extra intensiteit op of naar de aansluitingen op de Ring van Rotterdam betekent. Daarnaast vindt Rijkswaterstaat het belangrijk hoe deze ritten verdeeld zijn over de dag, zoals bijvoorbeeld de ochtend- en avondspits als maatgevende perioden.

In reactie op het ingekomen advies kan worden gesteld dat in het bestemmingsplan uitsluitend de toekomstige verkeersgeneratie in kaart is gebracht. Het wegvallen van de bestaande verkeersbewegingen is niet in beschouwing genomen. In de huidige planologische situatie is sprake van bestaande bebouwing die voorheen in gebruik was als ziekenhuis. Dit gebruik kan zonder vergunningaanvraag worden hervat. Derhalve kan saldering worden toegepast.

Uit de verkeersanalyse blijkt dat voor fase 3 met 243 woningen 1608 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. Voor de ziekenhuizen is af te leiden dat 3800 motorvoertuigen per etmaal werden gegenereerd. De overige fasen van Zuiderhof omvat 254 woningen. Voor die woningen resteert nog 2192 motorvoertuigen per etmaal. In vergelijking met fase 3, kan gesteld worden dat voor de totale ontwikkeling er geen toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht ten opzichte van de situatie van het in gebruik zijn van de ziekenhuizen. Eventuele gevolgen voor de doorstroming van verkeer rondom de nabijgelegen rijkswegen is daarmee uit te sluiten.

TenneT heeft op 12 oktober 2020 gereageerd op het bestemmingsplan en aangegeven dat TenneT binnen de grenzen van het plangebied geen bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. TenneT heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft op 15 oktober 2020 gereageerd en geconstateerd dat betrekking tot het voorgenomen plan geen sprake is van relevante externe veiligheidsaspecten. Wel adviseert de VRR bij de ontwikkeling zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde ‘Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR’ biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op 30 oktober gereageerd op het concept bestemmingsplan. DCMR concludeert dat het plan op een aantal onderdelen dient te worden aangevuld. Het gaat om de aspecten geluid, milieueffectrapportage en bodem. De overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor het

plan. Naar aanleiding van de reactie van DCMR is het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen aangepast.

9.3 Zienswijzen

PM

Het Zuiderhof fase 3

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**

Artikel 1 Begrippen 4

Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **8**

Artikel 3 Groen 8

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 9

Artikel 5 Wonen 10

Artikel 6 Waarde - Archeologie 11

Hoofdstuk3 Algemene regels **13**

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling 13

Artikel 8 Algemene bouwregels 14

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 15

Artikel 10 Overige regels 16

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **17**

Artikel 11 Overgangsrecht 17

Artikel 12 Slotregel 18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Het Zuiderhof fase 3 met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bijgebouw

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

1.12 Bouwaanduidingen

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

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwvlak

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.).

1.18 Gebouw

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

1.19 Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

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

1.20 Kap

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

1.21 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.22 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.

1.23 Milieudeskundige

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

1.24 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.25 Peil (straat-)

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;

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.

1.26 Straatmeubilair

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

1.27 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.

1.28 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.29 Water

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

1.30 Wet geluidhinder

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

1.31 Wet ruimtelijke ordening

De wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 de hoogstgelegen gebruiksvloer van een bouwwerk, met uitzondering van de bijhorende bouwhoogte en dakopbouw van de hoogstgelegen bouwlaag en de daaraan toebehorende 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m^3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer zijn toegestaan tot maximaal 80 m^3 per gebouw.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 m3, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m3;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 4.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ mag de goothoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
c. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 243 eenheden;
d. (gebouwde) erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan op het achtererfgebied en tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
e. bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, waarbij;
    1. het achtererfgebied ten hoogste voor 50% mag worden bebouwd;
    2. overkappingen, aan- en uitbouwen uitsluitend zijn toegestaan tot ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter.
f. balkons en overige uitstekende delen aan gebouwen zijn toegestaan en mogen ten opzichte van de gevellijn tot maximaal 2 meter uitsteken.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3 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 6 Waarde - Archeologie

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 6.3.1.

6.2.2 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.

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

6.3.1 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 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan.

6.3.2 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.

6.3.3 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.

6.3.4 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.

6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Maximum bebouwingspercentage

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

8.2 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 1,5 meter boven peil.

8.3 Afdekking van gebouwen

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

8.4 Dakkapellen

Op een kap en/of schuine dakvlakken is 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; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
d. 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 1,75 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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor de hoogte-accenten zoals aangegeven op de Verbeelding.

9.2 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 10 Overige regels

10.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.2 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 %.

11.3 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.

11.4 Overgangsrecht gebruik

11.4.1 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.

11.4.2 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.

11.4.3 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.

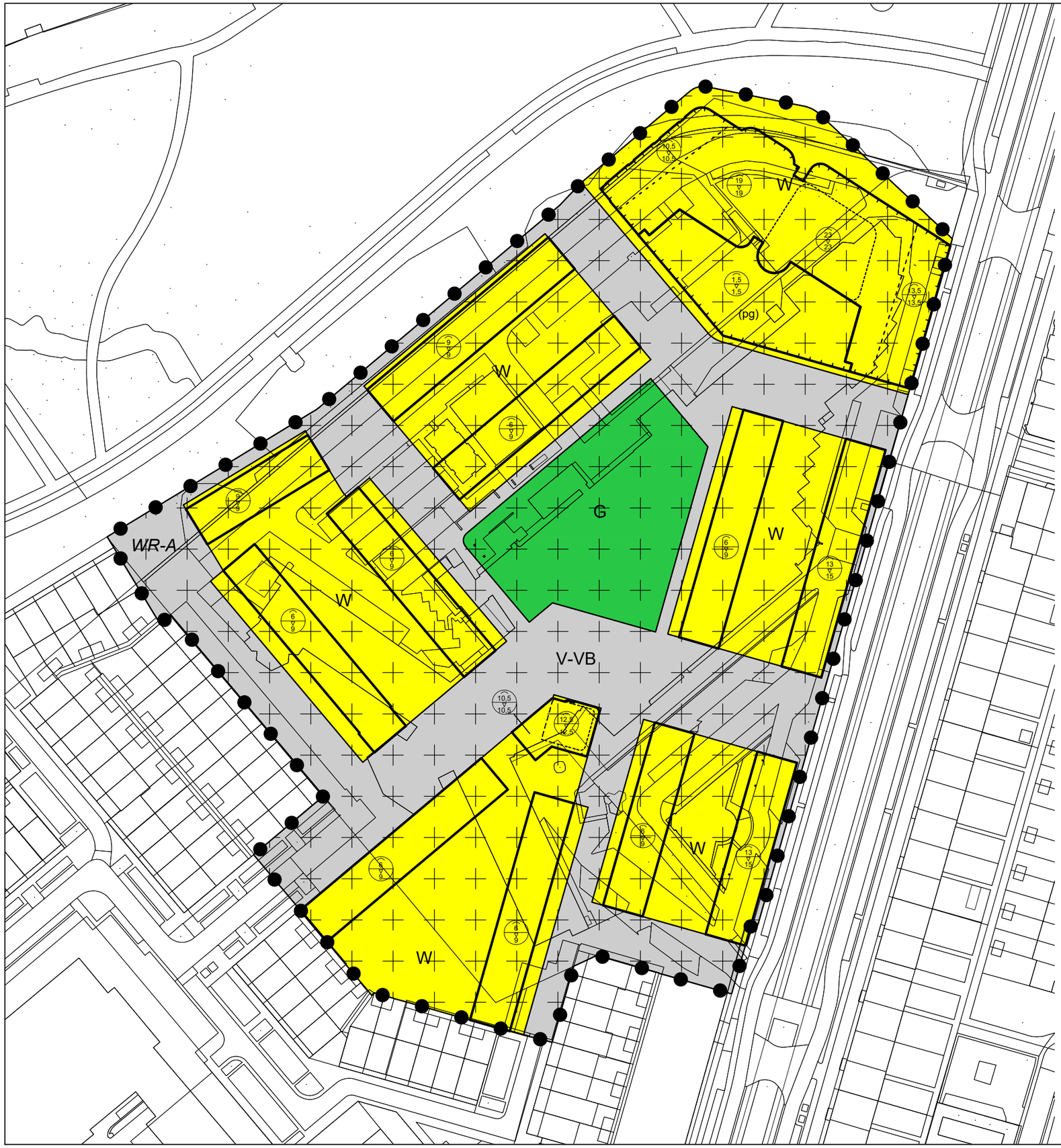
11.4.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3", gemeente Rotterdam.



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

G — Groen

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

(pg) — parkeergarage

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

ondergrond

BESTEMMINGSPLAN HET ZUIDERHOF FASE 3

Gemeente Rotterdam

NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3-On01

MEES RUIMTE & MILIEU

schaal:	1:1000	voorontwerp:	..-..-.... / tekenaar	projectnr. OPDR:	.
formaat:	A3	ontwerp:	07-12-2020 / MV	projectnr. VWP:	20MEERM017
concept:	28-07-2020 / ES	vastgesteld:	..-..-.... / tekenaar	bestandsnaam:	20MEERM017-010.dwg

VIEWPOINT
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
brengt data in kaart
www.viewpoint.nl info@viewpoint.nl 040 304 10 85