

BESTEMMINGSPLAN VRIJLANDT

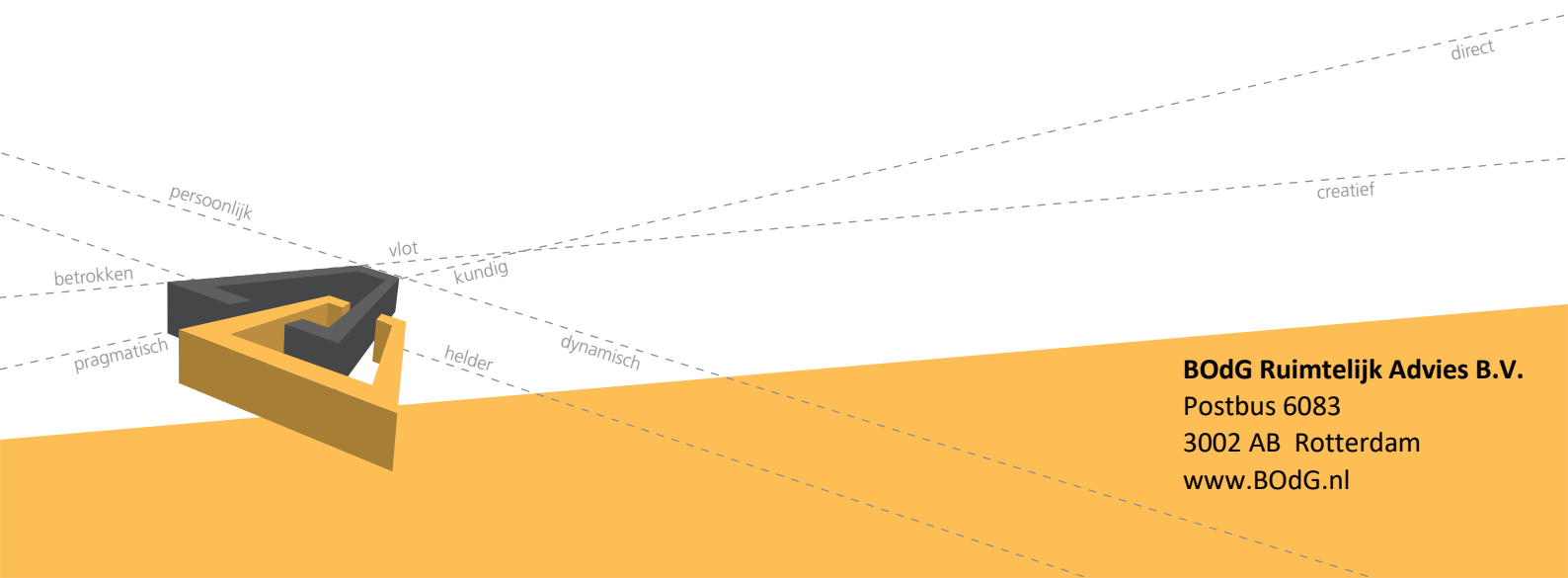
17 december 2020



BESTEMMINGSPLAN

VRIJLANDT

concept ontwerp	16 januari 2020
ontwerp	9 juni 2020
vaststelling	17 december 2020



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Historie.....	19
3.2 De huidige situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering.....	25
4.3 Geluid.....	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bodem en NGE.....	29
4.7 Archeologie	31
4.8 Flora en fauna	32
4.9 Duurzaamheid en energie	33
4.10 Besluit m.e.r.....	33
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels.....	35
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Wettelijk vooroverleg	39

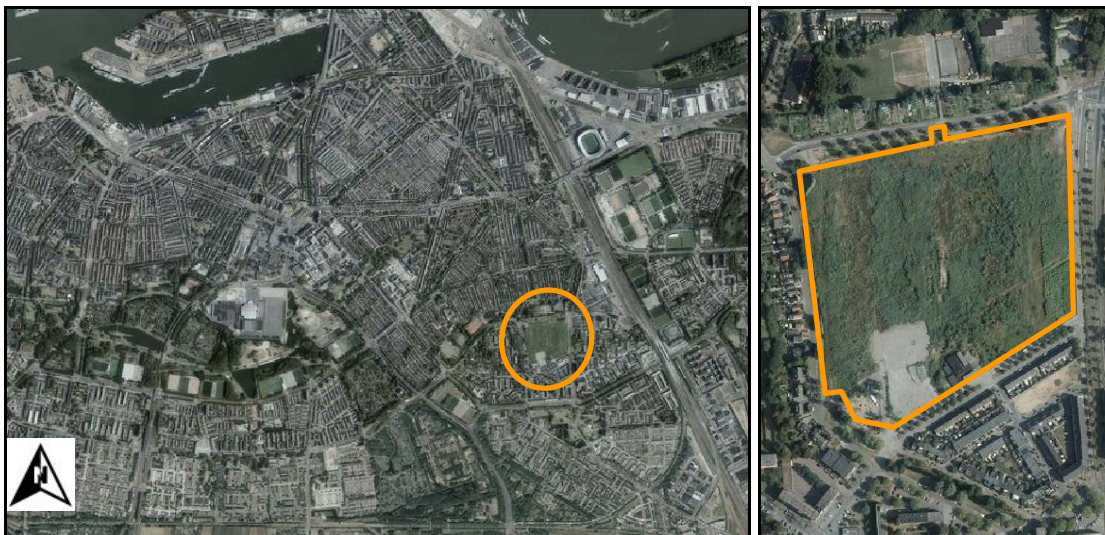
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Vrijlandt betreft een woningbouwproject dat voorheen bekend stond als 'Smeetsland-Noord'. Het betreft een locatie tussen de wijken Lombardijen en Vreewijk. Na de sloop van de bestaande bebouwing is een aantal jaar geleden het zuidelijk deel geheel ontwikkeld. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling om nu ook het noordelijk deel tot ontwikkeling te brengen. De basis voor dit bestemmingsplan vormen de reeds vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1.2 *Ligging en begrenzing*

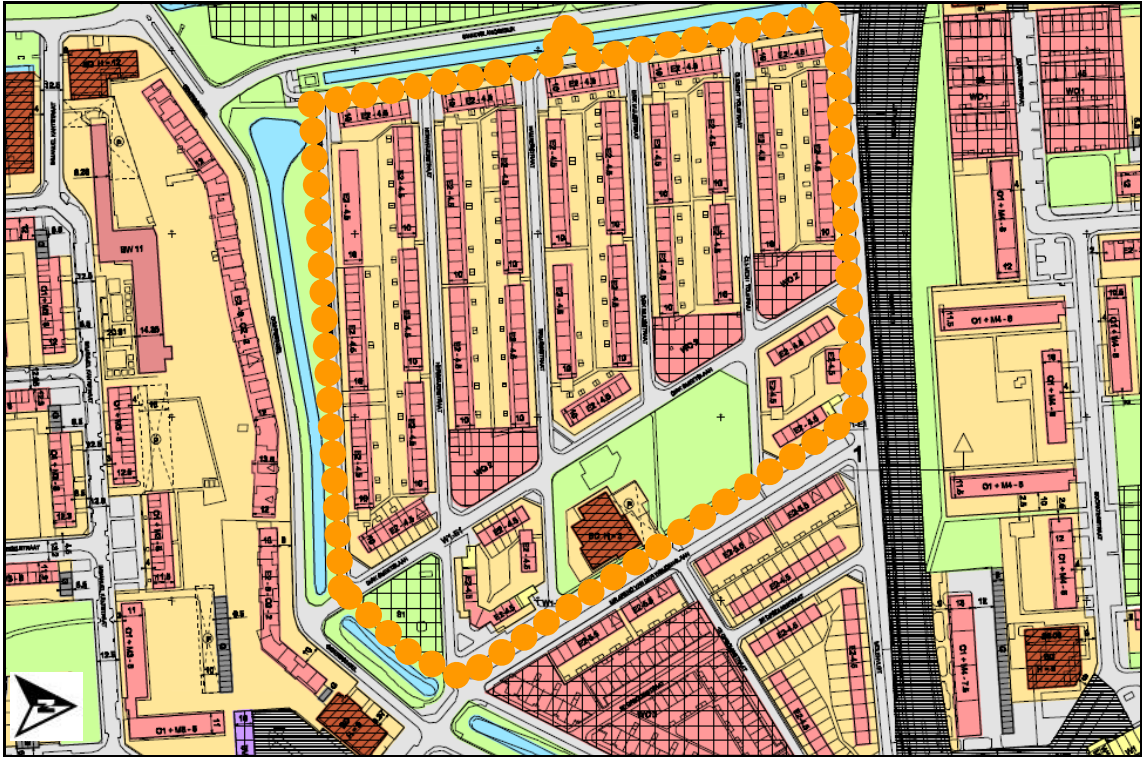
Het plangebied is gelegen in het noorden van de wijk Lombardijen, direct ten zuiden van de Smeetslandsedijk. De locatie wordt globaal begrensd door de volgende wegen: in het noorden de Smeetslandsedijk, in het oosten de Molenvliet, in het zuiden de Mr. Arend van der Woudenslaan en in het westen door de Ogierssingel.



Abbeelding 1: Ligging van Vrijlandt in haar omgeving (links) en het plangebied (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het gehele plangebied geldt dat het vigerende juridisch-planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan "Lombardijen". Dit plan is door de gemeenteraad op 30 oktober 1986 vastgesteld en het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft het plan op 23 juni 1987 goedgekeurd. Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming "Eengezinshuizen", bestemd voor in rijen aaneengebouwde laagbouwwoningen, met de daarbij behorende tuinen. Een klein deel is voorzien van een nader uit te werken bestemming 'Woondoeleinden'. Door de gedetailleerde wijze waarop het bestemmingsplan is vormgegeven, is het niet mogelijk om het project 'Vrijlandt' te realiseren. De te ontwikkelen woningen voldoen niet aan de toegestane hoogtematen of liggen (deels) buiten de bestemming, waar op grond van de geldende voorschriften geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan "Lombardijen" kent ook geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan het project gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Lombardijen (plangebied oranje omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt deze visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het betreffen hier nationale belangen die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zo passen de woningen binnen de woningbouwvisie van de Stadsregio Rotterdam, die door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is aanvaard (zie § 2.2 en § 2.4). De locatie betreft bestaand stedelijk gebied, centraal gelegen binnen Rotterdam, dat door de ontwikkeling verder wordt verdicht. Dit gaat niet ten koste van agrarisch gebied of bestaand groen (parken) in de stad. De ontwikkeling sluit aan op het bestaande wegennet van Rotterdam, zonder dat dit in de directe omgeving of elders in de stad problemen oplevert.

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

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en

plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook § 2.4).

De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren gebiedsidentiteit. Net als het omliggende gebied wordt het een plek voor 'wonen' en 'groen'. De vernieuwing van het gebied is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk met een groene, rustige en geborgen uitstraling. De wijk zal daarmee geheel passen binnen de zogenoemde zuidelijke tuinsteden in Rotterdam-Zuid; wijken die zijn opgebouwd volgens de tuinstadgedachte die gekenmerkt wordt door een ruime opzet en veel groen. Ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan gaan uit van een tuindorp-karakter. Dit is ook als zodanig geborgd in het bestemmingsplan.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een VIP-gebied. Wel is het in de Stadsvisie aangewezen als 'grote woningbouw en ontwikkelingslocatie' waar sterke woonmilieus uitgebouwd kunnen worden.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

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

- o 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. Het betreft tevens 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.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'tuindorpen'. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het behouden dan wel herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Bij renovaties gaat het erom de woningen in de gevelwand zo veel mogelijk identiek te houden, bindende elementen te handhaven en de helderheid van de overgangen tussen privégroen en groene openbare ruimte te bewaren. Bij nieuwbouw is het van belang om te streven naar een bloksgewijze aanpak, waarbij de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing en op het groene karakter van het tuindorp.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen past binnen de visie van de gemeente. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Vooropgesteld wordt dat het huidige bestemmingsplan reeds de realisatie van woningen toestaat en deze woningen er tot enige jaren geleden ook altijd hebben gestaan. De locatie was derhalve reeds bebouwd/verhard waardoor feitelijk geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. De locatie is tevens binnenstedelijk gelegen op een goed bereikbare locatie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is dan ook geen sprake.

Wat betreft het aantal te realiseren woningen is evenmin sprake van een toename ten opzichte van het aantal woningen dat ooit binnen het plangebied aanwezig was en nog altijd juridisch is toegestaan op grond van het bestaande bestemmingsplan. Met 298 woningen was het een fors aantal, maar dat kwam doordat de buurt in 1941 is opgericht als nooddorp na het bombardement op Rotterdam. De aanwezige woningen waren dan ook beperkt van omvang.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 290 woningen. Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2020-2030 behoefte bestaat aan 44.630 nieuwe woningen, waarmee de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De realisatie van 290 woningen (feitelijk dus een afname ten opzichte van de oude situatie) voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie beschreven.

3.1 *Historie*

De bestaande buurt (Smeetsland) is na het bombardement van 1940 opgezet als nooddorp waarvan de eerste woningen werden opgeleverd in mei 1941. Smeetsland was een bloeiende wijk met een uitgebreid verenigingsleven. De sociale controle was in die tijd groot maar ook de burenhulp was sterk aanwezig. Ondanks het tijdelijke karakter van de buurt bleef Smeetsland in de naoorlogse plangeschiedenis gehandhaafd. In 1952 werd een stedenbouwkundig plan voor Lombardijen gemaakt. Het werd in 1956 vastgesteld en vanaf 1960 uitgevoerd. Smeetsland bleef in de tuinstad ontwikkeling van Lombardijen echter altijd een aparte positie behouden.

Van nooddorp groeide Smeetsland-Noord, de locatie van het onderliggende bestemmingsplan, uit tot een wijkje waar de bewoners niet meer weg wilden door de lage huur en het dorpsgevoel dat er heerste. Met de jaren kwamen echter ook gebreken zoals grondverzakking waardoor veel wateroverlast werd ondervonden. Het zuidelijke deel van Smeetsland werd eerst vervangen: in 1982 en 1996 werden hier nieuwe woningen gebouwd. Smeetsland-Noord bleef nog lange tijd staan. Na vele jaren onderhandelen over het voortbestaan van Smeetsland-Noord werd in 2010 bijna de gehele buurt gesloopt. Door de bouwcrisis heeft de realisatie echter op zich laten wachten.



Afbeelding 3: Zicht op de voormalige bebouwing vanaf de Molenvliet (juni 2008, Google Streetview).

3.2 *De huidige situatie*

Zoals aangegeven is de planlocatie momenteel onbebouwd, omdat de voormalige noodwoningen zijn gesloopt. In de zuidwestelijke hoek, aan de Ogierssingel en de Mr. Arend van der Woudenslaan bevindt zich momenteel nog enige bebouwing en het terrein van de speeltuinvereniging van Smeetsland. Het is een afgesloten terrein dat alleen toegang biedt voor leden op het moment dat de speeltuin geopend is. Deze speeltuin wordt ingepast in de nieuwe woonbuurt.

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied. Omdat het gebied op het moment geen andere functie vervult dan dat van een bouwterrein dat in afwachting is van een ontwikkeling, biedt een uitgebreide beschrijving daarvan in de paragraaf geen meerwaarde.



Afbeelding 4: Huidig zicht op het plangebied vanaf exact hetzelfde standpunt aan de Molenvliet als in afbeelding 3.

3.2 **Projectbeschrijving**

De realisatie van Vrijlandt is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk met 290 woningen, die optimaal aansluit op de uitstraling van Lombardijen: groen, rustig en geborgen. De locatie biedt kansen voor een hoogwaardig woonmilieu, dat leidt tot meer differentiatie in Lombardijen en Rotterdam Zuid. Zodoende levert Vrijlandt ook een belangrijke bijdrage aan de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).¹ Daartoe zal een woonbuurt worden gerealiseerd die voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen.

Het plangebied biedt door zijn omvang en ligging aan de lommerijke Ogierssingel en de Smeetslandsedijk kansen voor een onderscheidend hoogwaardige woonbuurt. De specifieke wateropgave in het gebied is daarbij een extra stimulans om een ontspannen groen/waterrijk woonmilieu te laten ontstaan. Zo wordt de locatie een luxe woonmilieu. Ook de gewenste tuindorpse architectonische uitstraling zal hieraan bijdragen. De buurt zal daarmee een belangrijke kwaliteitsimpuls zijn voor Lombardijen. Voor de ontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld¹ die als bijlage aan dit bestemmingsplan zijn toegevoegd. De uitwerking van het plan is daarop gebaseerd en de planregels vormen tezamen met de verbeelding de juridische vertaling daarvan.

Ruimtelijke opzet en samenhang

De sfeer van de buurt is die van een tuindorp: een informele kleinschalige opzet met tuinen, groene hagen, bomen en veel variatie in woningen en openbare ruimte. De openbare ruimte heeft een tuinkarakter met een sterke gelaagdheid door variatie in boomgroepen en beplanting. De buurt zal overwegend grondgebonden woningen kennen met een eigen tuin. Slechts een klein deel van de woningen bestaat straks uit appartementen (maximaal 50). Het geheel heeft een duidelijke architectonische samenhang in kleur en materiaal met veel variatie in kapvormen en detail in de gevels. Om het informele beeld te bereiken worden parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het beeld van de openbare ruimte gehouden.

De randen

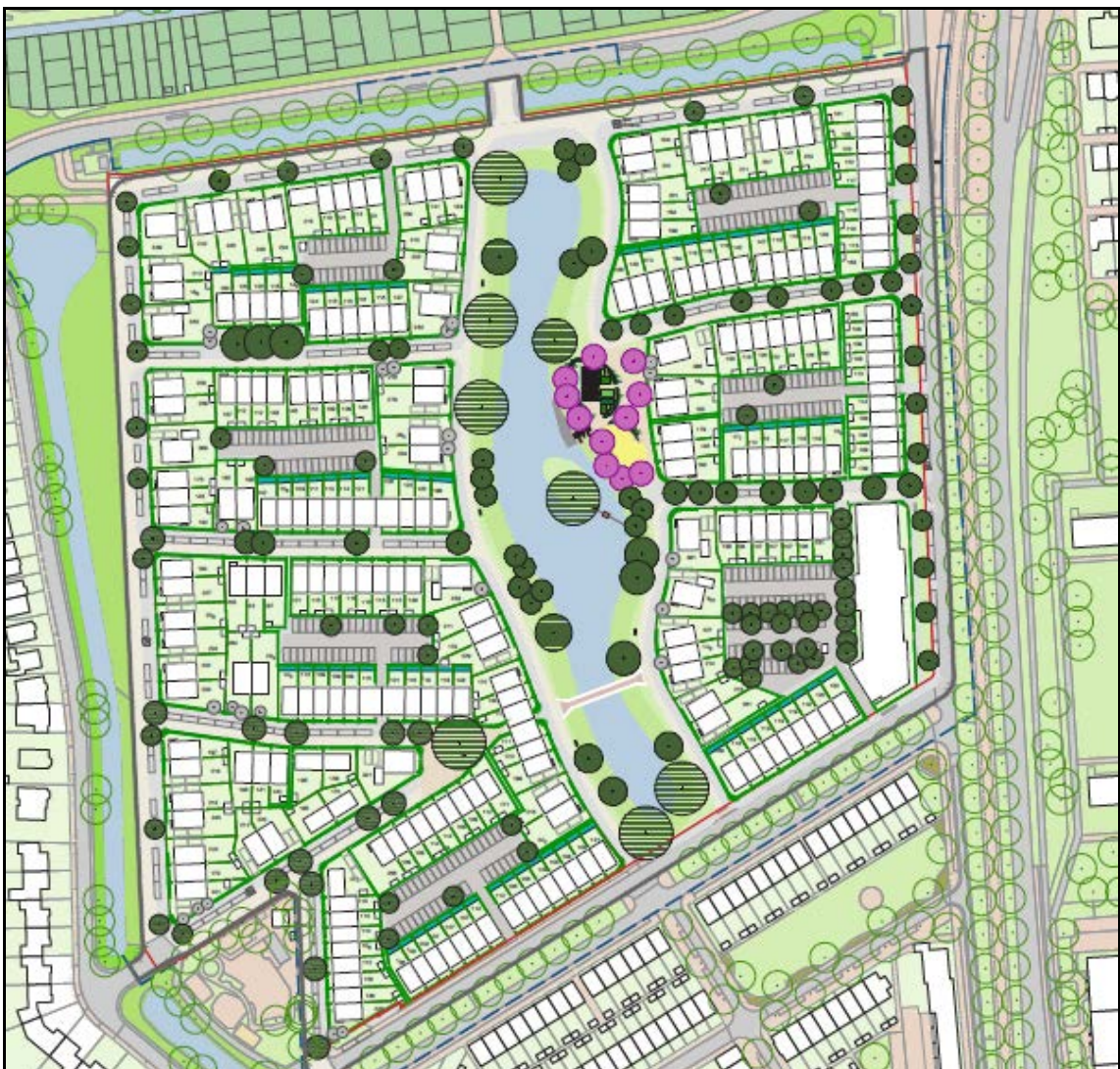
De randen van de buurt (v/d Woudenslaan, Molenvliet en Smeetslandsedijk) vormen een robuust, formeel en samenhangend kader en begeleiden de ontsluitingsweg rondom de buurt.

¹ Nota van Uitgangspunten Smeetsland-Noord, vastgesteld d.d. 6 februari 2018.

De hoofdentree ligt aan de Smeetslandsedijk met een brug over het water. Het autoverkeer wordt langs de randen geleid zodat het centrale gebied autoluw blijft.

De singels

De buurt krijgt in het hart een centrale plek die dient als een belangrijke identiteitsdrager van de buurt. Een groot deel van de wateropgave wordt hier gerealiseerd. De plek sluit aan bij de sfeer van de Ogierssingel: een lommerrijk gebied met veel groen, water en een verblijfs-/ speelplek. Een waterverbinding en fietsroute lopen in noord-zuid richting door het hart en vormen daarin een langzaamverkeersverbinding tussen Vreewijk en Lombardijen. De randen van de centrale ruimte worden gevormd door kleinschalige informele woningbouw die met de voorzijde hierop is gericht. Aan het water is tevens een ontmoetingsplek voorzien voor buurtbewoners. Binnen de zone die op de verbeelding is aangeduid als 'maatschappelijk' (zie ook § 5.2) is op beperkte schaal bebouwing toegestaan ten dienste van een maatschappelijke functie.



Afbeelding 5: Ruimtelijke opzet van Vrijlandt.

De straatjes

De straatjes hebben juist een intiem karakter. Deze zijn smal, kennen weinig verharding en zijn groen door voortuinen en hagen. De straatjes zijn ruimtelijk verbonden met de centrale plek

en met de Ogierssingel waarmee een groot deel van de buurt in contact staat met de lommerrijke kwaliteiten van de singels. De oost-west richting is daarom de dominante hoofdrichting van de straatjes.

Parkeren

De inrichting van de buitenruimte is sterk bepalend voor de kwaliteit van de wijk. Zoals beschreven, zal de buurt een groen karakter krijgen met relatief weinig verharding in het beeld van het openbaar gebied. Uiteraard wordt voor het project voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook § 5.2 onder artikel 12). Om het groene en informele karakter van de woonstraten te benadrukken, zal het parkeren ten behoeve van de bewoners zoveel mogelijk worden opgelost in parkeerhoven ('parkeerkoffers') aan de achterzijde van de woningen. Hierdoor kan in de directe nabijheid van de woningen worden geparkeerd. Deze zullen niet/nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de wegen en paden aan de voorzijde van de woningen. Op enkele plekken in de wijk zal wel sprake zijn van parkeerplekken langs de weg, bijvoorbeeld aan de randen van de wijk. Toetsing aan de parkeernorm vindt plaats op grond van de bouwaanvraag en het bestemmingsplan voorziet in een regeling zodat die toetsing daadwerkelijk wordt uitgevoerd. In de planregels is bepaald dat sprake moet zijn van minimaal 439 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de behoefte voor 290 woningen.

Woningtypes	Appartementen	Rijwoning - Tussen	Rijwoning - Tussen	Rijwoning - Hoek	Rijwoning - Hoektoren	Rijwoning - Tussen	Rijwoning - Hoek	Rijwoning - Poort	Tweekapper (gedraaid)	Driekapper (tussen)	Drie-/tweekapper	Tweekapper	Vrijstaand	Totaal
Woningen	50	50	47	18	4	19	12	2	4	12	28	36	8	290
Parkeernormen:														
parkeernorm	0,6	1,6	1,6	1,6	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	
parkeerplaatsen	30	80	75	29	7	34	22	4	7	22	50	65	14	439,0

Afbeelding 6: aantal te realiseren parkeerplaatsen zoals vastgelegd in de planregels.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder. Daarnaast is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een waterparagraaf² opgesteld. Deze heeft als basis gediend voor deze paragraaf.

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

Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Hillevliet, dat zich uitstrekt over de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. Dit bemalingsgebied wordt onderverdeeld in vijf peilvakken, waarbij het plangebied binnen peilvak 50-19 valt. In dit peilgebied wordt een waterpeil van NAP -2,60 meter in stand gehouden. Het overtollige water in dit bemalingsgebied wordt via het gemaal Spinozapark afgevoerd naar de Lange Geer en vervolgens richting Maashaven / Nieuwe Maas gepompt. Bij een tekort aan water kan water

² Sweco, actualisering waterparagraaf Smeetsland-Noord te Rotterdam, oktober 2018, referentienummer SWNL0233131.

vanuit de Kreekse boezem ten oosten van de spoorlijn worden ingelaten. Zowel langs de Ogierssingel (oostzijde) als langs de Smeetslandsedijk (zuidzijde) zijn watergangen aanwezig. Deze watergangen maken geen onderdeel uit van het plangebied, met uitzondering van een heel klein stukje van de watergang langs de Smeetslandsedijk.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Lombardijen dat via het hoofdgemaal aan de Pascalweg het rioolwater via rioldistrict Zuiderpark afvoert naar rioldistrict Charlois. Aldaar wordt het water naar RWZI Dokhaven gepompt en na zuivering in de Nieuwe Maas geloosd. Met het in gebruik nemen van de nieuwe persleiding in de Pleinweg wordt het rioolwater direct van rioldistrict Zuiderpark naar RWZI Dokhaven gepompt. In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

In het plangebied komt geen waterkering voor; het dichtstbijzijnde dijklichaam ligt op ruim 1.200 meter afstand en betreft de boezemkade "Kreekkade" (ter hoogte van de Olympiaweg). De bijbehorende kern- en beschermingszones zijn niet over het plangebied gelegen. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van dijkkring 17. Hier geldt een overstromingskansnorm van 1:4.000.

Wateropgave

In het verleden hebben in het plangebied vele noodwoningen gestaan. Deze zijn inmiddels allemaal gesloopt, waardoor het gebied braak ligt. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie leidt het beoogde bouwplan tot een toename van het verhard oppervlak. Zo was voorheen sprake van een verhard oppervlak (woningen + bestrating) van 61.023 m², terwijl na realisatie van het bouwplan sprake is van 63.885 m² aan verhard oppervlak. Conform de beleidsregels van het waterschap dient 10% van deze toename (2.862 m²) gecompenseerd te worden, waardoor de compensatieopgave 286 m² bedraagt. Daarnaast zal zo'n 75 m² van de watergang langs de Smeetslandsedijk gedempt worden, aangezien hier de hoofdontsluiting van de wijk is voorzien. Ondanks dat hier wel een duiker wordt aangebracht, dient dit oppervlak 100% gecompenseerd te worden. De totale compensatieopgave bedraagt dan ook 361 m². In het plangebied wordt een oppervlaktewaterlichaam gerealiseerd met een oppervlak van 5.538 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de noodzakelijke compensatieopgave. Ook kan 740 m² worden toegewezen als compensatie voor de niet gerealiseerde opgave Smeetslanddriehoek. In totaal wordt dus 4.798 m² aan extra waterberging gerealiseerd. Deze kan worden gebruikt om de wateropgave van het aangrenzende peilgebied gedeeltelijk in te vullen.

Binnen het plangebied wordt het afvalwater met een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Het hemelwater maakt ook van dit stelsel gebruik, in combinatie met een oppervlakkige, vertragende afstroming naar het oppervlaktewater.

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. Ook in het kader van deze planontwikkeling zijn de waterbeheerders betrokken.

4.2 Milieuzonering

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

De VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij vijf verschillende gebiedstypen worden onderscheiden. Het plangebied is hierbij aangemerkt als ‘rustige woonwijk’, waar activiteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2.

In de directe omgeving van het plangebied zijn op grond van de geldende bestemmingsplannen diverse inrichtingen toegestaan die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Zo bevindt zich ten noordoosten van het plangebied het bedrijventerrein “De Laagjes”. Dit bedrijventerrein is gezoneerd; deels zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan (hindercontour 50 meter) en deels bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (hindercontour 100 meter). Aangezien het plangebied op minimaal 105 meter afstand van dit bedrijventerrein ligt, wordt te allen tijde aan de richtafstand voldaan. Dit geldt ook voor het bedrijfsperceel aan de Hovendaal (ten noorden van het plangebied). Ook ten noorden van het plangebied is aan de Hovendaal een categorie 3.1 inrichting toegestaan. De kortste afstand tussen dat bedrijf en het plangebied bedraagt 63 meter. Ook hier wordt voldaan aan de gewenste richtafstand van 50 meter.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn rondom de Bierens de Haanweg diverse hindervolle activiteiten aanwezig. Het betreffen hier een gebedshuis en diverse winkels. Dergelijke activiteiten behoren tot milieucategorie 2, waarvoor een hindercontour geldt van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de afstand tot het plangebied zo’n 45 meter bedraagt. Daarnaast worden categorie 2-inrichtingen op grond van de Rotterdamse systematiek ook als passend in een woonomgeving ervaren.

Ook de speeltuin “Smeetsland”, gesitueerd aan de Dirk Smeetslaan en onderdeel uitmakend van het plangebied, wordt als passend in een woonomgeving ervaren. Omdat deze speeltuin alleen overdag geopend is (in de zomermaanden ook ’s avonds tot 20.00 uur), vindt geluiduitstraling van spelende kinderen alleen in deze periode plaats. Daarnaast is deze speeltuin al meer dan 70 jaar in gebruik. Bij normaal gebruik van deze toestellen is enkel sprake van geluiden die behoren tot een levendige stadswijk. Van noemenswaardige overlast zal geen sprake zijn. Tevens wordt gesteld, dat het ‘spelen’ voor kinderen en jongeren van belang is, met name voor de ontwikkeling van lichamelijke, sociale en creatieve vaardigheden en voor het terugdringen van overgewicht. In de openbare ruimte dient dan ook voldoende uitdaging te zijn tot spel en beweging. Speeltuin “Smeetsland” draagt daar aan bij.

Gesteld wordt, dat de aanwezige inrichtingen door realisatie van het beoogde bouwplan niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 **Geluid**

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen (inclusief tramverkeer). Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek³ is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszones van de volgende zoneplichtige wegen: Molenvliet (inclusief tram) en Spinozaweg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat vanwege het wegverkeer op de Molenvliet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt hierbij 56 dB. Dit is een geluidbelasting inclusief het tramverkeer. Het wegverkeer op de Spinozaweg leidt niet tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens aandacht besteed aan de omliggende 30 km/h-wegen: Molenvliet, Smeetslandsedijk, Ogierssingel en Arend van der Woudenlaan. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op deze wegen, vandaar dat de geluidsbelasting niet apart is bepaald. Wel leidt de gecumuleerde geluidsbelasting (inclusief gezoneerde wegen) tot een maximum van 61 dB.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit geldt echter niet voor de maximale ontheffingswaarde. Het treffen van geluidswerende voorzieningen is vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig. Ook het verlagen van de rijsnelheid van het wegverkeer naar 30 km/h is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk en leidt ook niet tot een geluidbelasting die 48 dB of lager is. Immers zorgt het tramverkeer op de Molenvliet al voor een maximale geluidsbelasting van 50 dB. Vandaar dat voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. Voor alle grondgebonden woningen geldt, dat deze over minimaal één geluidluwe gevel beschikken. De beoogde appartementen voldoen ook aan de voorwaarden, mits bij het ontwerp geluidluwe buitenruimten gecreëerd worden (bijvoorbeeld door een loggia). Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid en aan de Wet geluidhinder.

³ Sweco, akoestisch onderzoek Plan Tuinbuurt t (Smeetsland-Noord) in Rotterdam, maart 2020, referentienummer SWNL0253086.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 290 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Verder zijn de geplande woningen op gepaste afstand gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zodat de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over de woningen liggen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Molenvliet) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

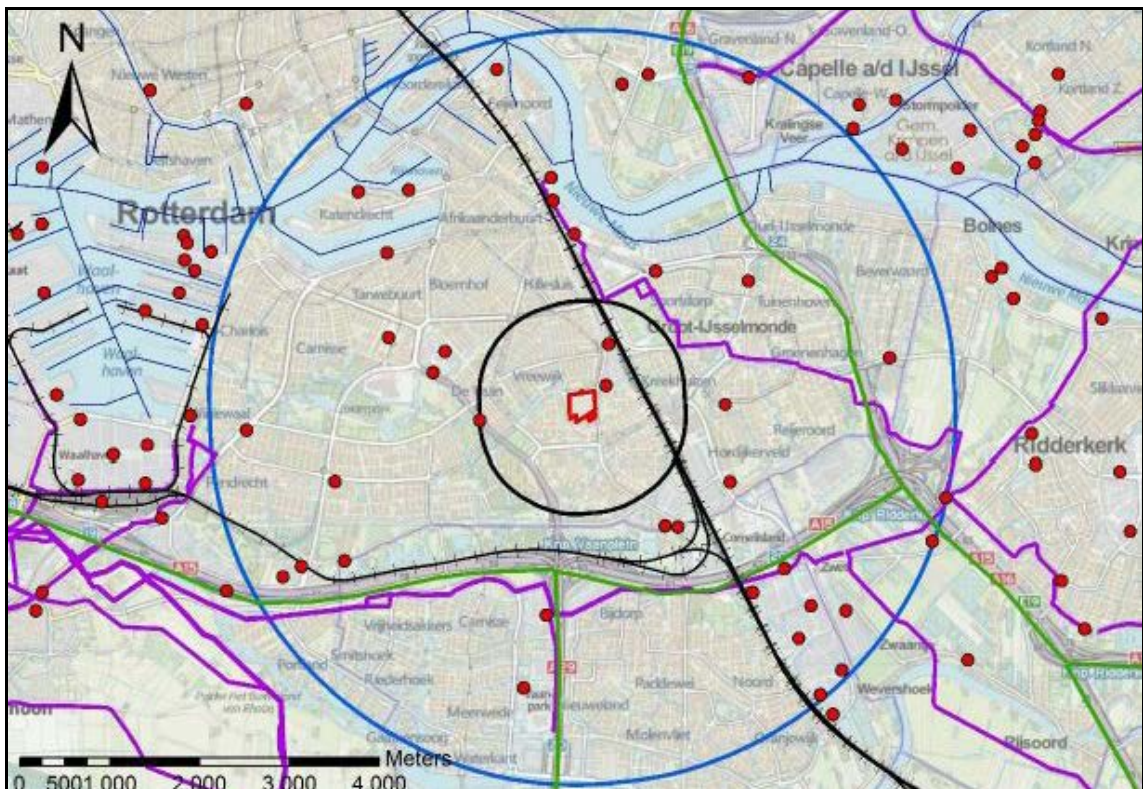
4.5 Externe veiligheid

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

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

gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een uitgevoerd externe veiligheidsonderzoek⁴ blijkt, dat binnen een straal van 4.000 meter rondom het plangebied enkele risicobronnen aanwezig zijn (zie afbeelding 6). Voor alle risicobronnen geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren niet over het plangebied liggen. Ook de invloedsgebieden groepsrisico strekken zich voor de meeste risicobronnen niet over het plangebied uit. Uitzondering betreft het transport van gevaarlijke stoffen over weg en over spoorweg. Omdat de afstand tussen het plangebied en deze risicobronnen meer dan 200 meter bedraagt, is op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes geen nadere beschouwing van het groepsrisico benodigd.



Afbeelding 7: Aanwezige risicobronnen binnen een straal van 1 km (zwart) en 4 km (blauw) van het plangebied (rood).

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van het transport voor (spoor)weg. Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

⁴ Sweco, Externe veiligheid Smeetsland Noord Rotterdam, oktober 2018, projectnummer 363141.

4.6 **Bodem en NGE**

Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend en nader bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat delen van het plangebied verdacht zijn voor het voorkomen van verontreinigingen met minerale olie. Daarnaast is het onderzoeksgebied verdacht voor een asbestverontreiniging vanwege aangetroffen puin.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober/november 2018, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 96 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot 3,0 meter m-mv. Van de 96 boringen zijn 8 stuks afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Analyseresultaten

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond plaatselijk een sterke verontreiniging met molybdeen is aangetroffen. Deze is zowel horizontaal als verticaal afgeperkt, waardoor de omvang van de verontreiniging is bepaald op 20 m³ (oppervlak van 40 m² en een verontreinigingsdikte van 0,5 meter). Het betreft hierdoor geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

In zowel de boven- als in de ondergrond zijn daarnaast lichte verontreinigingen met enkele zware metalen aangetroffen. Ook is plaatselijk sprake van een lichte verontreiniging met PCB (som 7), minerale olie of PAK 10 VROM. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen.

Conclusie

In dit onderzoek wordt geconcludeerd, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting van de locatie en de uitgifte met de bestemming wonen. Wel dient de aanwezige sterke verontreiniging met molybdeen gesaneerd te worden. De sterk met molybdeen verontreinigde grond is in februari 2019 ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. De DCMR heeft schriftelijk⁶ bevestigd dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

⁵ Sweco, Verkennen en nader bodemonderzoek; Actualisatie Smeetsland Noord, december 2018, referentienummer SWNL0236894.

⁶ DCMR Milieudienst Rijnmond, Beoordeling geschiktheid Molenvliet ongenummerd (Smeetsland Noord) Rotterdam, juni 2019, kenmerk: 9999122467_9999611735.

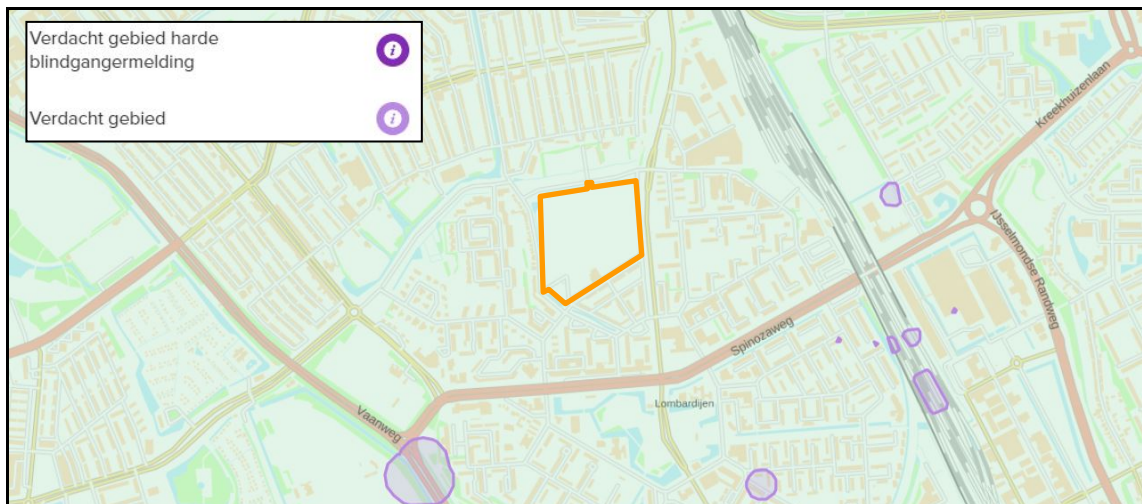
Eind 2019 heeft daarnaast nog onderzoek⁷ plaatsgevonden naar asbest en PFAS. Hieruit is gebleken dat op de onderzoekslocatie zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetroffen. De bodem bevat ten aanzien van PFAS ten hoogste licht verhoogde gehalten onder de achtergrondwaarde. Tevens zijn geen verhoogde gehalten aan GenX aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is in de ondergrond een slakkenhoudend deel aangetroffen. Hier zijn sterk verhoogde gehalten aan koper, nikkel en zink aangetoond. De omvang van deze verontreiniging bedraagt 65 m³ (oppervlakte 215 m² en laagdikte 0,3 m), waardoor sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Indien ter plaatse grondwerkzaamheden benodigd zijn, dient de slakkenhoudende grond gesaneerd te worden. Dit kan via een BUS-melding.

NGE (niet gesprongen explosieven)

Naast eventuele verontreinigingen kunnen in de bodem ook nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Het betreffen hier dan veelal explosieven die tijdens de bombardementen in de Tweede Wereldoorlog op Rotterdam zijn gevallen. Zo is in de stad op circa 230 plaatsen een verhoogde kans op het aantreffen van blindgangers. Daarnaast zijn meer dan 1.000 plaatsen aanwezig waar niet ontplofte munitie (zoals granaten en patronen) zouden kunnen liggen. Deze gebieden zijn met een kaart inzichtelijk gemaakt: de Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven. Hierbij worden twee typen verdachte gebieden onderscheiden:

1. verdacht gebied op harde meldingen: plekken die extra verdacht zijn op de mogelijke aanwezigheid van een blindganger;
2. locaties waar geen meldingen van concrete blindgangers of munitie in de ondergrond zijn, maar waar een verhoogde kans op NGE's is omdat hier veel bommen zijn gevallen of omdat tijdens de oorlogsjaren ter plaatse bunkers, tankgrachten en/of mijnenvelden zijn aangelegd.



Afbeelding 8: Uitsnede Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven (plangebied oranje omkaderd).

Bovenstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven. Hieruit valt op te maken dat in het plangebied geen gebieden aanwezig zijn, waar een verhoogde kans op NGE's aanwezig is. Het uitvoeren van een onderzoek conform de

⁷ DIBEC Milieutechnisch advies, Verkennend bodemonderzoek PFAS en nader bodem- en asbestonderzoek project Vrijlandt te Rotterdam, december 2019, rapportnummer 819.027_002.

beoordelingsrichtlijnen 'Opsporen Conventionele Explosieven' wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel dient vanwege de oorlogsgeschiedenis altijd rekening gehouden te worden met toevalsvondsten.

4.7 Archeologie

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

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

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

Het plangebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Conform de AWK geldt voor het plangebied een vergunningsplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld én met een verstoringsoppervlak groter dan 200 m².

De realisatie van het beoogde bouwplan zal de genoemde grenswaarden zeker overschrijden. Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft echter schriftelijk⁸ laten weten dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Uit een eerder uitgevoerd onderzoek is namelijk gebleken, dat verdere archeologische inspanningen niet noodzakelijk zijn.

Ondanks dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, blijft sprake van een redelijk tot hoge archeologische verwachting. Ter bescherming van eventuele archeologische relictten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hier geldt een vergunningvereiste voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

⁸ Archeologie Rotterdam (BOOR), A2019282 Rotterdam, Smeetsland Noord, oktober 2019, kenmerk: AS19/15073-19/0621834.

4.8 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan⁹ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan vier kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Dit betreft het Natura 2000-gebied Oude Maas. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn de Biesbosch (op 18,5 km) en Westduinpark & Wapendal (op 25,0 km). Uit een uitgevoerde stikstofberekening¹⁰ blijkt echter, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op ruim 1.600 meter afstand van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand (ruim 9,5 kilometer), waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

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

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

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt, dat in het plangebied beschermde diersoorten aanwezig waren. Hierbij kan gedacht worden aan vleermuizen en diverse vogelsoorten. Deze quickscan is echter uitgevoerd toen de oorspronkelijke bebouwing nog aanwezig was. Inmiddels is het plangebied braakliggend en wordt het ook intensief onderhouden. Gesteld wordt, dat daardoor nauwelijks een geschikte habitat voor beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig is. Mogelijk wordt het plangebied wel gebruikt als foerageergebied. Omdat in de

⁹ Sweco, Verkennend natuuronderzoek; realisatie woningbouw Smeetsland te Rotterdam, oktober 2018, referentienummer SWNL0230696.

¹⁰ LBP Sight, Tuinbuurt Vrijlandt in Rotterdam; Onderzoek stikstofdepositie, december 2019, kenmerk R0490260aa.19HGWBX.djs.

omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn, betreft het echter geen essentieel foerageergebied. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming en ook worden zonnepanelen aangebracht.. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt er toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en een betere energie-efficiënte. Omdat het bouwplan als tuindorp wordt uitgevoerd, is sprake van veel groen. Dit draagt niet alleen bij aan een mooi buurt, maar heeft ook een positief effect op hittestress en op de mogelijkheden om hemelwater te laten infiltreren. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED-verlichting en/of het vergroenen van gevels.

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

4.10 Besluit m.e.r.

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

Dit betreft een rood voor rood-project, oftewel de in 2010 aanwezige noodwoningen zijn gesloopt en hier komen 290 woningen voor in de plaats. De woningen worden gerealiseerd in

stedelijk gebied. De gronden in de directe omgeving zijn tevens voor diverse stedelijke functies in gebruik. De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. Daarnaast worden de omliggende wegen nu ook al door andere aanwezige functies gebruikt.

De bestemming van de planlocatie (bestemmingsplan Lombardijen) betreft 'eengezinshuizen'. De locatie is bestemd voor rijen aaneengesloten laagbouwwoningen. De omvang van de 290 woningen blijft ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

Het gebruik van de locatie wijzigt niet ten opzichte van de situatie in 2010. Omdat de functie wonen al een stedelijke ontwikkeling was is de milieu-impact vergelijkbaar. Er is daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 5 Water
Artikel 6 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 - Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de groenvoorzieningen die binnen het plangebied voorzien zijn. Binnen deze bestemming zijn ook fiets- en voetpaden, waterlopen en -partijen, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is de realisatie van een ontmoetingsplek voorzien voor buurtbewoners. Hier

zijn alle functies toegestaan die behoren tot een maatschappelijke functie, zoals een verenigings-/dorpsgebouw, een tuinkas en moestuinen. Het dorps huis zal tot doel hebben activiteiten en cursussen te kunnen organiseren, bijvoorbeeld op het gebied van tuinieren, huiswerkbegeleiding, sport en spel. In de regels is bepaald, dat binnen deze aanduiding niet meer dan 80 m² bebouwd mag worden. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan drie meter, indien plat afgedekt en vijf meter indien afgedekt met een kap.

De in de zuidwesthoek van het plan aanwezige speeltuinvereniging is consoliderend bestemd. Dat betekent dat deze in het bestemmingsplan is opgenomen, zoals deze op dit moment aanwezig en in gebruik is.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn verder beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 - Verkeer - Verblijfsgebied

De aanwezige wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 5 – Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op de in het plangebied beoogde watergang. Binnen deze bestemming zijn waterlopen en -partijen toegestaan, evenals groenvoorzieningen, kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en oeververbindingen. Oeververbindingen kunnen bestaan uit bruggen, maar ook uit verbindingen waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer duikers om de watergang in stand te houden. In het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen zijn eveneens toegestaan.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Ook kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer zijn toegestaan.

Artikel 6 - Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (erftoegangs)wegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, alsook waterpartijen en -lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen. Voor het parkeren is expliciet geregeld dat dit uitsluitend is toegestaan op het achtererf van de hoofdgebouwen (de woningen). Parkeren in voor- of zijtuinen is daarmee uitgesloten.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 290 woningen aanwezig mogen zijn. De goot- en bouwhoogte van de woningen is hierbij gemaximeerd op 7 respectievelijk 11 meter. Alleen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn deze woningen ook tot 11 meter te realiseren, al dan niet afgedekt met of zonder kap. Daarmee ontstaat op een aantal belangrijke locaties binnen het plangebied de mogelijkheid om een stedenbouwkundig accent te realiseren. Gestapelde woningbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'gestapeld'. De maximale bouwhoogte is hier gemaximeerd op 17 meter.

Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden. Indien een zijgevel grenst aan openbaar gebied, dan zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van uitbouwen die dienen als verblijfsruimte die behoren tot de woning (zoals erkers). De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gemaximeerd op 3 meter; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de onderste bouwlaag.

De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Artikel 7 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw. De afwijking mag niet meer dan 10% bedragen.

Artikel 10 Geluidsgevoelige functies

In deze regel is bepaald dat nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder enkel zijn toegestaan indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden dan wel een besluit hogere grenswaarden.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren opgenomen. Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Daartoe dient in het bestemmingsplan zelf te worden voorzien in een regeling.

In dit bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen, omdat vanwege de stedenbouwkundige opzet niet voldaan kan worden aan de in het Rotterdamse parkeerbeleid opgenomen verplichting dat het parkeren volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Om de wijk een zo groen mogelijke uitstraling te geven is sprake van de realisatie van parkeerkoffers. In de regels is bepaald dat het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie slechts is toegestaan, indien wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de desbetreffende woningen. Daaronder wordt verstaan dat sprake moet zijn van het aanleggen en daarna beschikbaar houden van ten minste 439 autoparkeerplaatsen binnen het plangebied. Meer parkeerplaatsen zijn zonder meer toegestaan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 *Wettelijk vooroverleg*

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

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

Van TenneT is een formele reactie ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Door BOOR zijn enkele tekstuele opmerkingen gemaakt; deze zijn in de paragraaf 'archeologie' verwerkt. Zowel Rijkswaterstaat als de VRR hebben een inhoudelijke reactie gegeven. De VRR merkt op dat gezorgd dient te worden voor een toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De reactie van Rijkswaterstaat is onderstaand samengevat en voorzien van een gemeentelijk

standpunt. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

1. *Rijkswaterstaat*

Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijkswegen in beeld worden gebracht. Dit onderzoek moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Onder grootschalige ontwikkelingen valt onder andere een woningbouwontwikkeling van meer dan 250 woningen binnen vijf kilometer van een aansluiting op de rijksweg en/of 5.000 m² kantooroppervlak. Gezien het plan kan worden gesteld dat de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, grootschalig zijn. Daarom dient bovengenoemde verkeerskundige analyse aanwezig te zijn. Rijkswaterstaat verzoekt derhalve een verder uitgewerkte mobiliteitsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan, waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijkswegen als het onderliggend wegennet.

Beantwoording

De realisatie van Vrijlandt betreft de herontwikkeling van een bestaande woonbuurt. Zoals beschreven in de toelichting, zijn de bestaande 298 woningen vanwege hun bouwkundige staat inmiddels gesloopt. Het huidige bestemmingsplan 'Lombardijen' voorziet juridisch nog altijd in de aanwezigheid van deze woningen (zie § 1.3). Omdat de woonbestemming binnen dat bestemmingsplan heel gedetailleerd de oude situatie vastlegt, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de nieuwe woonbuurt te kunnen realiseren. Daarbij worden 290 woningen mogelijk gemaakt, waarmee dus juist sprake is van een afname van het aantal woningen (zie § 2.4) ten opzichte van wat nu is toegestaan.

De 290 woningen van dit plan zijn voornamelijk eengezinswoningen. De woningen zullen uitgaande van CROW kentallen circa 1.740 ritten tot gevolg hebben. Die ritten zullen in verschillende windrichtingen het verkeersnetwerk gaan belasten.

Verkeer dat een regionale verplaatsing met noordelijke oriëntatie gaat maken, zal gebruik maken van de op- en afrit Feijenoord. Verkeer dat een regionale verplaatsing met zuidelijke oriëntatie maakt, zal knooppunt "Vaanglein" en de op- en afrit "Barendrecht" gebruiken. Het knooppunt "Vaanglein" en de op- en afritten "Barendrecht" en "Feijenoord" zullen alle drie circa 300 keer per dag extra gebruikt worden. Een deel van deze ritten, namelijk circa 20 van die 300 ritten zullen in het drukste uur van de dag gemaakt worden.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	49
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3 – Groen	51
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied	52
Artikel 5 – Water	53
Artikel 6 – Wonen	54
Artikel 7 – Waarde - Archeologie	56
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
Artikel 8 – Antidubbelregel.....	59
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 10 – Geluidsgevoelige functies.....	59
Artikel 11 – Overige regels	59
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	61
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	61
Artikel 13 – Slotregel.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Vrijlandt” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2033Vrijlandt-vo01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijf:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Achtererf:

erf aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

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

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Dove gevel:

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

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

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.).

Gebouw:

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

Geluidgevoelige functie (in de zin van de Wet geluidhinder):

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

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

Hoofdgebouw:

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

Kap:

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

Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

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

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen:

Voorzieningen, uitgezonderd geluidgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

NAP:

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

Normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Straatmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

Voortuin:

het deel van een bij een hoofdgebouw behorende de tuin dat voor de voorgevellijn is gelegen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

Wet geluidhinder:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. 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.
- c. 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.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. het bebouwingspercentage:
het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten het bouwvlak gelegen gronden.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’;
- c. straatmeubilair, erftoegangswegen, voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met de daarbij behorende:

- f. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, duikers, keerwanden en beschoeiingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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, bruggen, duikers en speeltoestellen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 3.1 onder e, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

3.2.2 Speeltuinenvereniging

In aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ , gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van de onder 3.1 onder d bedoelde speelvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het bruto vloeroppervlak aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 45 m²;
- b. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter, plat afgedekt.

3.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ de volgende bouwregels:

- a. het bruto vloeroppervlak aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 meter, indien plat afgedekt;
 2. 5 meter, indien met kap afgedekt;

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 verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 per gebouw,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 40 m³ per gebouw;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- d. oeververbindingen, al dan niet in de vorm van een brug;

met de daarbij behorende:

- e. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 40 m³ per gebouw.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (erftoegangs)wegen;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. speel- en groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterlopen;
- g. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. sprake dient te zijn van een onbebouwde voortuin van ten minste 2,5 meter, waarbij een erker van maximaal 1 meter diep en 3 meter breed is toegestaan;
 2. sprake dient te zijn van een onbebouwde ruimte langs de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 1,5 meter;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt niet meer dan 290;
- c. de woningen bestaan uit maximaal 2 woonlagen met een kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 respectievelijk 11 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ zijn woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 11 meter, al dan niet plat of met kap afgedekt;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn tevens gestapelde woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 50;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 17 meter;
 3. het hoofdgebouw uit 5 bouwlagen moet bestaan, met dien verstande dat:
 - I. de bovenste bouwlaag als kap moet worden uitgevoerd;
 - II. in afwijking van het bepaalde onder I., deze ook plat afgedekt mag zijn mits de bovenste bouwlaag ten minste 3 meter terugliggend wordt gerealiseerd.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- b. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van een zijgevel van een woning die gericht is op het openbaar gebied toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,5 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de hoogte van de onderste woonlaag;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. niet meer dan 50% van het achtererf mag worden bebouwd.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel bedraagt niet meer dan 1 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet meer dan 1,8 meter;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de achterste perceelsgrens bedraagt niet meer dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

6.2.4 *Overbouwing*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- b. In afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder c mag de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' niet meer dan 12 meter bedragen.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30%, tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 Verplichting

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

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

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

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 7.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

7.3.2 Vergunningsvereisten

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

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

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

7.3.3 Uitzondering

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

7.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

7.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – Antidubbelregel

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 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

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

Artikel 10 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 11 – Overige regels

11.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie is slechts toegestaan:

- a. indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de desbetreffende woningen;
- b. onder 'voorzien in voldoende parkeergelegenheid', zoals bedoeld onder a, wordt voor dit bestemmingsplan in zijn geheel verstaan: het aanleggen en daarna beschikbaar houden van ten minste 439 autoparkeerplaatsen binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 – Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 – Slotregel

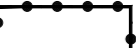

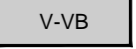
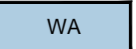
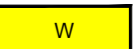
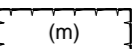
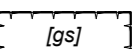
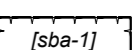
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Vrijlandt”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

- Plangebied**
-  Vrijlandt
- Enkelbestemmingen**
-  G Groen
-  V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
-  WA Water
-  W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
-  WR-A Waarde - Archeologie
- Funcieaanduidingen**
-  (m) maatschappelijk
- Bouwvlakken**
-  bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
-  [gs] gestapeld
-  [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
-  [sba-2] specifieke bouwaanduiding - 2
-  [sba-ob] specifieke bouwaanduiding overbouw

project:
Vrijlandt
 gemeente:
Rotterdam
 fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
 opdrachtgever:
Ballast Nedam Development
 datum : 17 december 2020
 schaal: 1 : 1.000
 identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2033Vrijlandt-va01
 ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2033Vrijlandt-va01

