

BESTEMMINGSPLAN SCHOOLGEBOUW DUYSTSTRAAT

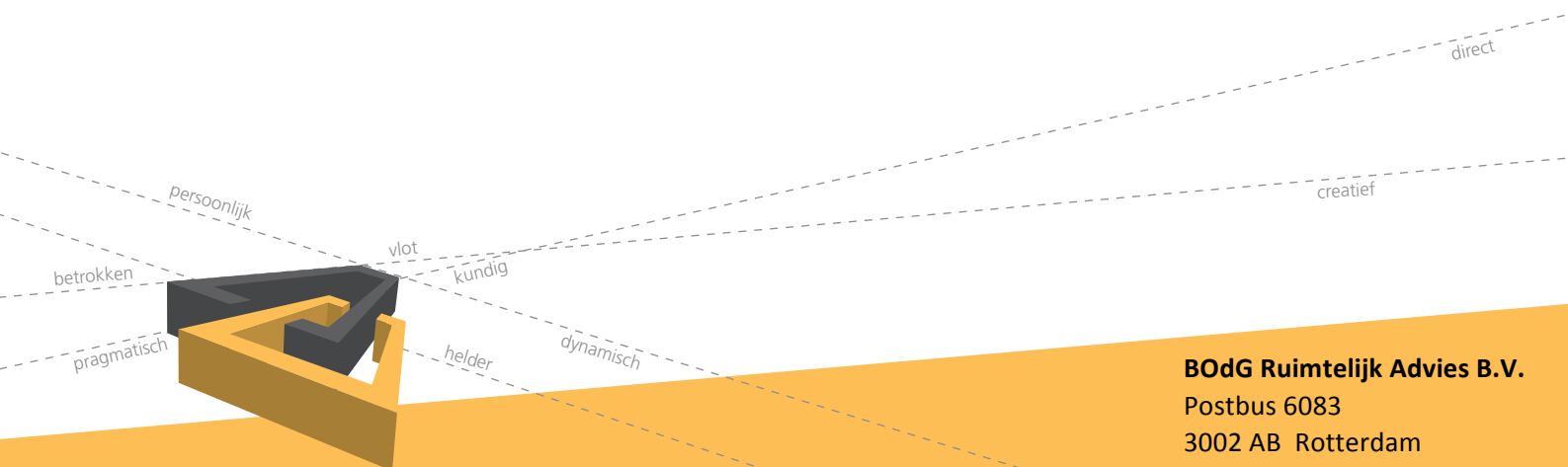
13 maart 2014



BESTEMMINGSPLAN

SCHOOLGEBOUW DUYSTSTRAAT

concept ontwerp	17 juli 2013
ontwerp	7 november 2013
vaststelling	13 maart 2014



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	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Beleid	23
4.2 Water	23
4.3 Milieuzonering.....	26
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Bodem	29
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.9 Flora en fauna.....	32
4.10 Duurzaamheid en energie	34
4.11 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
5.3 Handhaving.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het binnenterrein dat wordt omsloten door de bebouwing aan de Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat, staat een viertal voormalige schoolgebouwen. Een aantal is momenteel in gebruik als (tijdelijke) werkruimte/atelier en wordt verhuurd met het oog op leegstandbeheer.

In het kader van het project 'Zelfbouw Rotterdam', waarbij geïnteresseerden een pand geheel naar eigen wensen kunnen verbouwen, is Rotterdam voornemens om het schoolgebouw aan de zijde van de Duyststraat ter beschikking te stellen. Dit pand kan omgevormd worden tot maximaal twaalf woningen. Deze herontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie § 1.3), vandaar dat een herziening hiervan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de wijk 'Het Nieuwe Westen', dat behoort tot de deelgemeente Delfshaven. Het is gelegen op een binnenterrein dat omsloten wordt door de gesloten bouwblokken aan de Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat. Van de vier hier aanwezige voormalige schoolgebouwen, richt dit bestemmingsplan zich alleen op het gebouw aan de zijde van de Duyststraat, inclusief het daarbij behorende voormalig schoolterrein. De plangrenzen zijn bepaald aan de hand van de reeds aanwezige en toekomstige perceelsgrenzen.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied.

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor het schoolgebouw aan de Duyststraat is het bestemmingsplan "Middelland / Het Nieuwe Westen" momenteel het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 6 november 2008 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het plan vervolgens op 12 mei 2009 goedgekeurd. Aangezien geen beroepsprocedure heeft plaatsgevonden, is het bestemmingsplan sinds 7 augustus 2009 onherroepelijk.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' van toepassing. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen. Per instelling mag één dienstwoning met een maximale inhoud van 450 m³ opgericht worden. Ook de bij de functie behorende ontsluitingswegen en -paden, al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen en -lopen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het op de plankaart opgenomen bouwvlak mag hierbij voor maximaal 40% bebouwd worden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen. Het oprichten van woningen binnen deze bestemming is niet mogelijk.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart van het nu geldende bestemmingsplan (plangebied omkaderd).

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een gedetailleerde juridisch-planologische regeling, zodat het gebouw als woonfunctie in gebruik genomen kan worden. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

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

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 het 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 gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen 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.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Daarmee is het plan in overeenstemming met het Rijksbeleid. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied

behoort hier niet toe (wat overigens niet betekent dat van cultuurhistorische waarden geen sprake kan zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zoals uit § 3.1.2 blijkt, zijn in het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig. Het om te vormen schoolgebouw is niet aangemerkt als monument, maar bevat wel enkele karakteristieke elementen. Deze dienen behouden te blijven.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de

kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied deels aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig OV' (oranje arcering). 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden. De toevoeging 'met hoogwaardig OV' houdt in, dat de betreffende delen van het stads- en dorpsgebied in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet liggen.



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart Structuurvisie provincie Zuid-Holland (plangebied oranje omkaderd).

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In deze Verordening is het plangebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk en dorpsgebied.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Omdat de voorgestane herontwikkeling in z'n geheel plaatsvindt binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening en het bestaand 'stads- en dorpsgebied', bestaat geen strijdigheid met het provinciale 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 die prioriteit verdienen bij de uitvoering. Het plangebied maakt hier geen deel van uit. Wel wordt met betrekking tot de wijken rondom de binnenstad gesteld, dat stimulatie van gentrification een belangrijke strategie is. Gentrification draagt namelijk bij aan de gewenste aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en voor Rotterdammers die houden van het experimentele, pluriforme milieu van binnenstedelijke randzones. Door een mix van verschillende groepen stedelingen in een wijk, wordt de aantrekkingskracht van de wijk vergroot. Om gentrification te stimuleren is het van belang de openbare buitenruimte goed te beheren en het eigen woningbezit te verhogen. Kleinschalige herstructurering kan hierbij een positieve bijdrage leveren. Ondanks dat de wijk Het Nieuwe Westen niet specifiek als gentrificationgebied is aangewezen, kan dit beleid hierop wel worden geprojecteerd; het betreft immers ook een wijk in de schil rondom de binnenstad. Ook voor deze wijk geldt, dat hergebruik van leegstaande panden een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk.

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 'niet planmatige uitbreidingen'. In deze delen van de stad wordt de stedenbouwkundige structuur gevormd door gesloten bouwblokken en bestaat de bebouwing uit afzonderlijke panden met een eigen architectuur of uit een kleine serie panden met dezelfde architectuur. De hoeken zijn vrijwel altijd architectonisch verbijzonderd. Uitgangspunt in deze gebieden is het herkenbaar houden van de architectonische ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Bij renovatie van vooroorlogse bebouwing ligt daarnaast de nadruk op het behoud en het herstel van oorspronkelijke karakteristieken.

'Kansen verzilveren'; gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022

Had de deelgemeente Delfshaven tien jaar geleden een negatief imago, tegenwoordig is het een multiculturele deelgemeente met relatief veel jonge inwoners, interessante stedenbouw én een centrale ligging in de stad. Hierdoor is potentie op alle terreinen aanwezig. In de

deelgemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen verzilveren' staat dan ook beschreven hoe Delfshaven er in 2020 in grote lijnen moet uitzien. Het geeft een integrale middellange termijnvisie voor de periode tot aan 2022 op de ruimtelijk-economisch en sociaal-economische ontwikkeling. Het doel van deze visie is het vergroten van de kansen voor bewoners en ondernemers van Delfshaven. Daarnaast is het versterken van de positie van Delfshaven in het stedelijk en regionaal systeem van belang, zowel op het gebied van de woningmarkt, als op het gebied van onderwijs, economie en cultuur. Op basis van deze doelen worden in de visie drie opgaven beschreven:

1. benutten van de economische kansen die door de ontwikkelingen in Rotterdam-West mogelijk zijn;
2. benutten van de woningmarkt als scharnier tussen fysiek en sociaal en zodoende het bewerkstelligen van stijging van het gebied en het vergroten van de mogelijkheden voor de bevolking;
3. benutten van het onderwijs en taal als cruciale sleutels voor sociale stijging en sociale participatie van de bewoners.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de gebiedsvisie gesteld, dat herstructurering mogelijkheden biedt om andersoortige woningen aan de huidige voorraad toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen die in een stedelijke omgeving willen wonen, levensloopbestendige appartementen en woon-werkgebouwen. Daarnaast verdient de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten navolging, zoals de klushuizen.

Dit moet er toe leiden, dat Delfshaven in 2022 bestaat uit een mix van bewonersgroepen en diverse leefstijlen, waarbij het aantal mensen met een stedelijke leefstijl is toegenomen. De verscheidenheid van het woningaanbod is dan vergroot, waarbij de huidige inwoners van Delfshaven meer mogelijkheden hebben voor een wooncarrière binnen de deelgemeente.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen past binnen de visie van de (deel)gemeente. Het plangebied kan worden beschouwd als één van de kleinere projecten waarin het beleid uit de Stadsvisie wordt toegepast.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

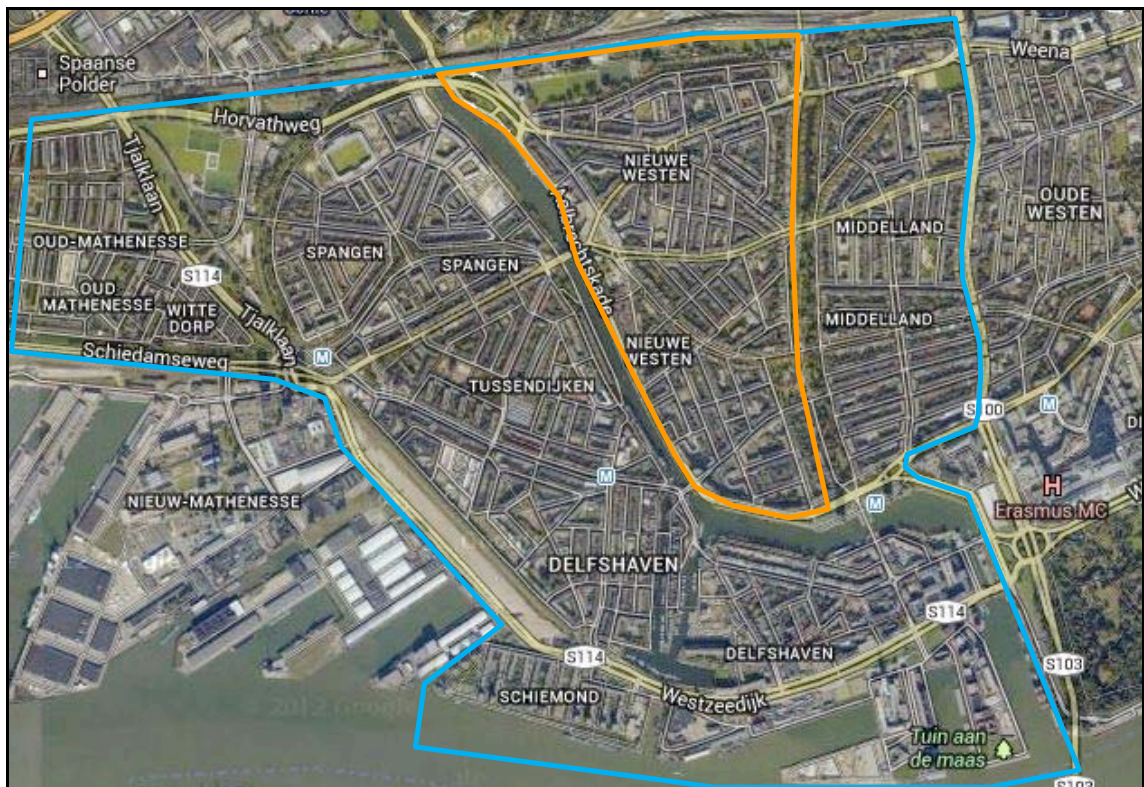
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Het Nieuwe Westen*

De wijk Het Nieuwe Westen behoort tot de deelgemeente Delfshaven. Anders dan de naam doet vermoeden, betreft het één van de oudere wijken binnen de deelgemeente. Rond 1800 trokken veel mensen van 'buiten' naar Rotterdam om te werken in de industrie. Omdat in deze periode sprake was van grote woningnood, werd tussen 1850 en 1900 een begin gemaakt met de aanleg van grote projecten die later de grenzen van de Het Nieuwe Westen wijk zullen bepalen: de spoordijk, de Coolhaven en de Heemraadssingel. Vanaf 1900 wordt een start gemaakt met de bouw van de wijk zelf en rond 1925 is het Nieuwe Westen vrijwel afgebouwd.

Het Nieuwe Westen is gebouwd volgens een duidelijke structuur, waarbij ook duidelijk onderscheid werd gemaakt naar bevolkingsklassen. Zo waren de Heemraadssingel, Mathenesserlaan en Burgemeester Meinzeszlaan bestemd voor de gegoede burgerij. Voor de middenstand werden woningen gebouwd aan de Vierambachtsstraat, de Nieuwe Binnenweg, de Beukelsweg, de Beukelsdijk, de Hoodrift en de Van Cittersstraat. De tussen deze hoofdaders gelegen straten waren uiteindelijk bedoeld voor de werkende klasse. Tegenwoordig is de grootste wijk van Delfshaven een multiculturele wijk, waar arm en rijk naast elkaar woont. De mix van koop- en huurwoningen heeft gezorgd voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling en een levendige, kinderrijke wijk. In deze wijk zijn karakteristieke oude panden te vinden en singels gecombineerd met de grote winkellinten. Het Nieuwe Westen is kavelgewijs bebouwd met gesloten bouwblokken in drie à vier bouwlagen.



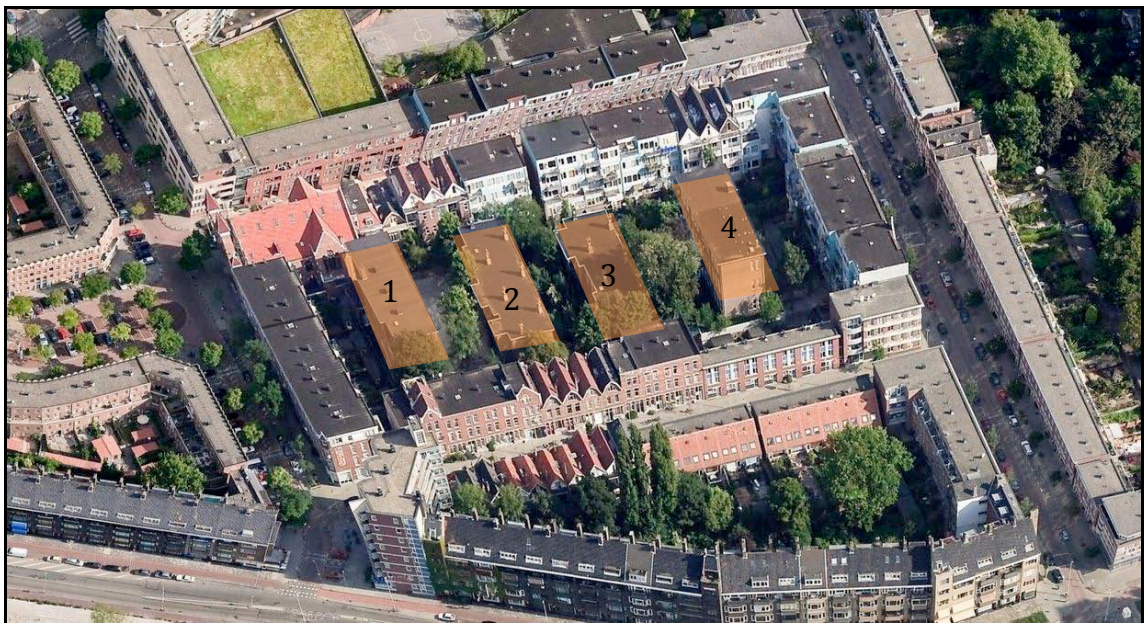
Afbeelding 4: Ligging wijk het Nieuwe Westen (oranje omkaderd) in Delfshaven (blauw omkaderd).

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Zoals reeds aangegeven bevindt het plangebied zich aan de zuidzijde van de wijk Het Nieuwe Westen. Het is gelegen op een binnenterrein dat wordt omsloten door een kleine woonbuurt, bestaande uit de bouwblokken aan de Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en de Osseweistraat. Deze woonbuurt wordt op zijn beurt weer omgeven door enkele historische structuren, namelijk:

- de Nieuwe Binnenweg, een historisch lint en nu een populaire winkelstraat;
- de Aelbrechtskade en de Delftlandsche Schie, een oude vaarverbinding tussen Delft en Delfshaven;
- de Heemraadssingel met het Heemraadsplein, dat onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan.

In Het Nieuwe Westen is veelal sprake van een strikte scheiding tussen privé en openbaar gebied, waarbij binnenterreinen privé zijn. Het binnenterrein waarvan het plangebied deel uit maakt is een uitzondering hierop, doordat zich hier vier voormalige schoolgebouwen bevinden. Deze worden momenteel als werkruimte gebruikt en/of tijdelijk verhuurd door een leegstandsbeheerder.



Afbeelding 5: Het binnenterrein waarvan het plangebied deel uit maakt (de schoolgebouwen zijn gearceerd).

Dit bestemmingsplan richt zich alleen op het gebouw aan de zijde van de Duyststraat (gebouw 1 op afbeelding 5). Dit in 1915 gebouwde schoolgebouw is gelegen op een perceel van 1.167 m² en heeft een footprint van 359 m². Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met vier klaslokalen per verdieping. Elk lokaal heeft een oppervlakte van ongeveer 45 m² en een verdiepingshoogte van ruim 4,5 meter. De verdiepingen zijn alleen per trap bereikbaar, welke aan de kopse kant van het gebouw is gesitueerd. De onbebouwde delen zijn in gebruik als schoolterrein; groenstructuren en/of -elementen zijn nauwelijks aanwezig op enkele bomen na. Het binnenterrein is slechts te voet en per fiets toegankelijk via een doorgang aan de Duyststraat. Deze doorgang kan worden afgesloten door middel van een hek.

Het schoolgebouw is niet aangemerkt als monument, maar heeft wel cultuurhistorische waarden door de aanwezige karakteristieke elementen. De school is opgetrokken uit bruine bakstenen met hardstenen witte vormgegeven daklijsten, muurankers en ornamenten boven de vensterbogen.



Afbeelding 6: Het voormalig schoolgebouw waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

3.2 **Projectbeschrijving**

Het schoolgebouw is door de gemeente aangewezen in het kader van het project 'Zelfbouw Rotterdam', waarbij geïnteresseerden een pand geheel naar eigen wensen kunnen verbouwen. Dit moet uiteindelijk leiden tot transformatie van het pand naar een woonfunctie. Andere functies, zoals ateliers of kleinschalige bedrijfsruimten, zijn ook denkbaar, echter wel ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het aantal woningen dat in het schoolgebouw gerealiseerd kan worden, is afhankelijk van de gewenste woninggrootte van de inschrijvers. De inschrijving geschiedt per wooneenheid, dat bestaat uit één klaslokaal en een deel van de gang. De kleinst mogelijke woning heeft een oppervlak van ongeveer 70 m², waardoor het pand naar verwachting transformeert naar vijf tot acht woningen. Gezien de aanwezige twaalf klaslokalen is echter een maximum van twaalf wooneenheden ook mogelijk.



Afbeelding 7: Voorbeelden van mogelijke plattegronden van te realiseren woningen.

Het is mogelijk om verschillende wooneenheden aan elkaar te koppelen, zowel horizontaal als verticaal (zie afbeelding 7). De begane grond kent een verdiepingshoogte van 4,85 meter en de 1^e en 2^e verdieping een hoogte van 4.6 meter. Formeel mogen geen tussenverdiepingen gerealiseerd worden die meetellen als woonruimte. Door de hoge verdiepingshoogte is het theoretisch wel mogelijk om tussenverdiepingen te realiseren. Het pand is dan ook uitermate geschikt om diverse woningtypes in te realiseren, zowel voor gezinnen met kinderen als voor één- of tweepersoonshuishoudens.

Bij de herontwikkeling van het schoolgebouw is het van belang dat de karakteristieke elementen van het pand bewaard blijven. Eventuele toevoegingen aan het pand op de begane grond zijn voorstelbaar. De toevoeging heeft echter een ondergeschikt karakter en dient een relatie te hebben met de toekomstige buitenruimte. Het is namelijk van belang dat elke woning een buitenruimte heeft. Hierbij kan gedacht worden aan privé-tuinen, balkons, dakterrassen, maar ook het omvormen van het schoolplein naar gemeenschappelijke tuin behoort tot de mogelijkheden.

Bereikbaarheid en parkeren

De huidige toegang aan de Duyststraat vormt na transformatie ook de toegang tot de woningen. Mogelijk wordt ook de toegang aan de Osseweistraat gebruikt om een deel van de nieuwe woningen te ontsluiten. Het is wenselijk om deze toegang(en) een vriendelijker en meer uitnodigend karakter te geven. Met deze toegang(en) is het plangebied toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Autoverkeer met het plangebied als eindbestemming kan de Duyststraat zowel vanaf de Nieuwe Binnenweg, als de Passerelstraat bereiken.

Ingevolge de gemeentelijke parkeerverordening dienen bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de transformatie van het schoolgebouw komt dit neer op de realisatie van vijf tot tien parkeerplekken. Omdat het plangebied niet per auto te bereiken is, is het niet mogelijk om deze op eigen terrein aan te leggen. Dit betekent, dat in de openbare ruimte voldoende ruimte aanwezig moet zijn om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Hierbij is het van belang, dat de parkeerdruk niet hoger mag zijn dan 85%.

In de directe omgeving van het plangebied zijn 311 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Om inzicht te krijgen in de parkeerdruk zijn op twee avonden tellingen uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de parkeerdruk in de avond op 81% ligt. Dit betekent, dat in de omgeving nog twaalf parkeerplaatsen (4%) beschikbaar zijn alvorens de kritische grens van 85% wordt bereikt. Deze twaalf parkeerplaatsen zijn voldoende om de benodigde parkeerplekken ten behoeve van de transformatie van het schoolgebouw op te vangen.

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is naar hoeveel woningen het schoolgebouw transformeert, is het ook nog niet mogelijk de definitieve parkeereis te bepalen. Dit zal vastgelegd worden, zodra de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. Het dagelijks bestuur van de deelgemeente heeft op dat moment ook de mogelijkheid om op basis van de parkeertelling een onderbouwde vrijstelling te geven.

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 *Beleid*

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuur en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

4.2 *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 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) 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.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van

het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

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

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

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

Voor de deelgemeente Delfshaven is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Delfshaven. De algemene doelstelling van dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem. Het waterplan beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem

Ongeveer 210 hectare van het grondgebied van de deelgemeente Delfshaven behoort tot het bemalingsgebied 'Blijdorp', waaronder de wijken het Nieuwe Westen en Middelland. Van dit oppervlak is ongeveer 74% verhard en varieert de maaiveldhoogte van 1,0 tot 1,5 meter beneden NAP (m-NAP).

Het Delfshavense deel van het bemalingsgebied 'Blijdorp' is opgedeeld in twee peilvakken. Peilvak één bestaat uit de Heemraadssingel en het oostelijk deel van de Essenburgsingel; hier wordt een peilniveau gehanteerd van 2,4 m-NAP. Het tweede peilvak betreft het westelijk deel van de Essenburgsingel met een peilniveau van 2,7 m-NAP. Het oppervlakte water in peilvak één watert via een stuw af op de Essenburgsingel-West. Hiervandaan wordt het oppervlaktewater door middel van een stuw bij de moskee aan het Mevlanaplein afgewaterd op het Roel Langerakpark, waar een peilniveau van 2,9 m-NAP wordt aangehouden. Het gemaal Stadhoudersweg voert het water vervolgens af naar het Vroesepark, van waar het vervolgens uit wordt geslagen op het Noorderkanaal.

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig, dat onderdeel uitmaakt van het rioleringsdistrict 'Westen'. De hoofdbemaling van dit district bevindt zich aan het Heemraadsplein. Hiervandaan wordt het afvalwater afgevoerd naar afvalwaterzuivering Dokhaven. Het rioleringsstelsel is met het oppervlaktewaterstelsel verbonden door middel van een aantal overstorten.

In (de directe nabijheid van) het plangebied bevinden zich geen (hoofd)watergangen of waterkeringen. Dit betekent, dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de bijbehorende keur- of kern- en beschermingszones. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van dijkkring 14 dat gelegen is langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Delfshaven onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied wordt volgens de risicokaart¹ geen hinder verwacht.

¹ www.risicokaart.nl

Wateropgave

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om een bestaand schoolgebouw te transformeren naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is namelijk bijna het gehele plangebied verhard, op enkele boomspiegels na. Na transformatie zal eerder sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak, omdat het voormalige schoolplein naar verwachting ingericht zal worden als tuin. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Vooralsnog vindt de transformatie van school- naar woonfunctie plaats door inpanidige werkzaamheden. Mochten ook aan de buitenzijde werkzaamheden plaatsvinden, dan is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Hierdoor worden 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. In dit kader zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Aangezien geen reactie is binnengekomen (zie § 6.2), wordt gesteld dat zij kunnen instemmen met dit bestemmingsplan.

4.3 Milieuzonering

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

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.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen en/of mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan "Middelland / Het Nieuwe Westen". Het betreffen hier echter inrichtingen die worden aangemerkt als categorie 1 of 2 in de VNG-uitgave. Op grond van de Rotterdamse systematiek worden deze categorieën als passend in een woonomgeving ervaren. De aanwezige inrichtingen tasten het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen dan ook niet aan. Omdat op kortere afstand van deze inrichtingen al woningen zijn gelegen, leidt de herontwikkeling van het schoolgebouw niet tot aantasting van de vergunde rechten van deze inrichtingen. Het thema milieuzonering leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4

Geluid

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

Wegverkeerslawaai

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige weg Rochussenstraat, waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek² uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de in de omgeving van het plangebied liggende 30 km/h-wegen in het onderzoek betrokken, te weten Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Rochussenstraat nergens in het plangebied wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt namelijk 30 dB. Voor de in de omgeving van het plangebied liggende 30 km/h-wegen is een maximale geluidsbelasting berekend van 31 dB. Gesteld wordt, dat vanuit het oogpunt van het aspect 'wegverkeerslawaai' ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat geldt. Het treffen van maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone (50 dB(A)-contour) van het industrieterrein Waal/Eemhaven. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek is dan ook op grond van de 'handreiking berekeningsmethode en werkwijze voor geluid in de geluidzone rond het industrieterrein Waal/Eemhaven' onderzocht wat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is. Uit de berekeningen blijkt, dat deze belasting maximaal 51 dB(A) bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt dus niet overschreden. Omdat het treffen van bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen vanuit stedenbouwkundig of financieel oogpunt niet mogelijk is, wordt op grond van het Rotterdamse ontheffingenbeleid een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend. Deze ontheffing is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Overige geluidsbronnen

Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg is onderzoek naar deze bron niet aan de orde. Ook andere geluidshinderbronnen, zoals vliegverkeer en scheepvaartverkeer, zijn niet in de nabijheid aanwezig, waardoor een nadere beschouwing hiervan niet nodig is.

² Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai zelfbouwschool Duyststraat te Rotterdam, oktober 2013, documentnummer Rakv400abA0.fa.

4.5 **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 12 woningen mogelijk; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het bestemmingsplangebied vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is de anticumulatieregeling niet van toepassing. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Verder zijn de geplande woningen ook op gepaste afstand gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten (zoals Rochussenstraat), zodat de PM_{10} en NO_2 -contouren van deze wegen niet over de woningen zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 volgens de Grootchalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2012 gelegen tussen de 22 en 26 $\mu g/m^3$ respectievelijk tussen 30 en 35 $\mu g/m^3$. De concentratie PM_{10} is in 2020 ook gelegen tussen de 22 en 26 $\mu g/m^3$; voor NO_2 is dit een concentratie tussen 25 en 30 $\mu g/m^3$. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

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

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op een afstand van circa 330 meter. Het betreft hier een benzineservicestation zonder LPG-verkoop aan de Aelbrechtskade. De bij deze inrichting behorende risicocontouren zijn binnen de inrichtingsgrens gelegen en vormen dan ook geen belemmering.

Een nadere beschouwing op het thema externe veiligheid of een nadere verantwoording over de risico's is niet noodzakelijk. Het thema externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 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.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Het gehele binnenterrein waarvan het plangebied onderdeel uit maakt, is aan een verkennend bodemonderzoek³ onderworpen. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied een aantal potentiële puntbronnen aanwezig is. Tevens zijn in de nabije omgeving al eerder bodemverontreinigingen aangetroffen. Het onderzoeksgebied wordt dan ook aangemerkt als zijnde 'verdacht'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2012 en in het onderzoeksgebied zijn in totaal 25 boringen verricht. De diepte varieert van 1,0 tot 4,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid, waarbij in elk schoolgebouw ook één inpandige boring heeft plaatsgevonden. Van de 25 geplaatste

³ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Duyststraat 28, Osseweistraat 35, Passerelstraat 30 en Schonebergerweg 45 te Rotterdam, oktober 2012, projectnummer 2012-0169.

boringen zijn de volgende binnen het plangebied gelegen: boring 001 tot en met 005 en boring 025.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de grond op een diepte van 0,5 tot 2,0 m-mv plaatselijk concentraties barium, koper, lood, nikkel en/of zink (zware metalen)boven de bijbehorende interventiewaarden zijn aangetroffen. Ook het grondwater is verontreinigd met barium. De verontreiniging met zware metalen is te relateren aan een bijmenging van kolengruis en puin in de grond. Dit wordt beschouwd als diffuus met een heterogeen karakter. Van een saneringsopgave is geen sprake. In het rapport wordt geconcludeerd, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit blijkt tevens uit een door de Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam afgegeven bodemgeschiktheidsverklaring⁴.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Archeologische verwachting

Het noordelijk deel van de wijken het Nieuwe Westen en Middelland maakt deel uit van een klei-op-veen-gebied aan de rechteroever van de Nieuwe Maas. Hoewel archeologische locaties hier voornamelijk niet bekend zijn, kan op grond van nabijgelegen vindplaatsen aangenomen worden dat het gebied in de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) werd bewoond. Ook bewoning op het onderliggende veen uit de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) is mogelijk.

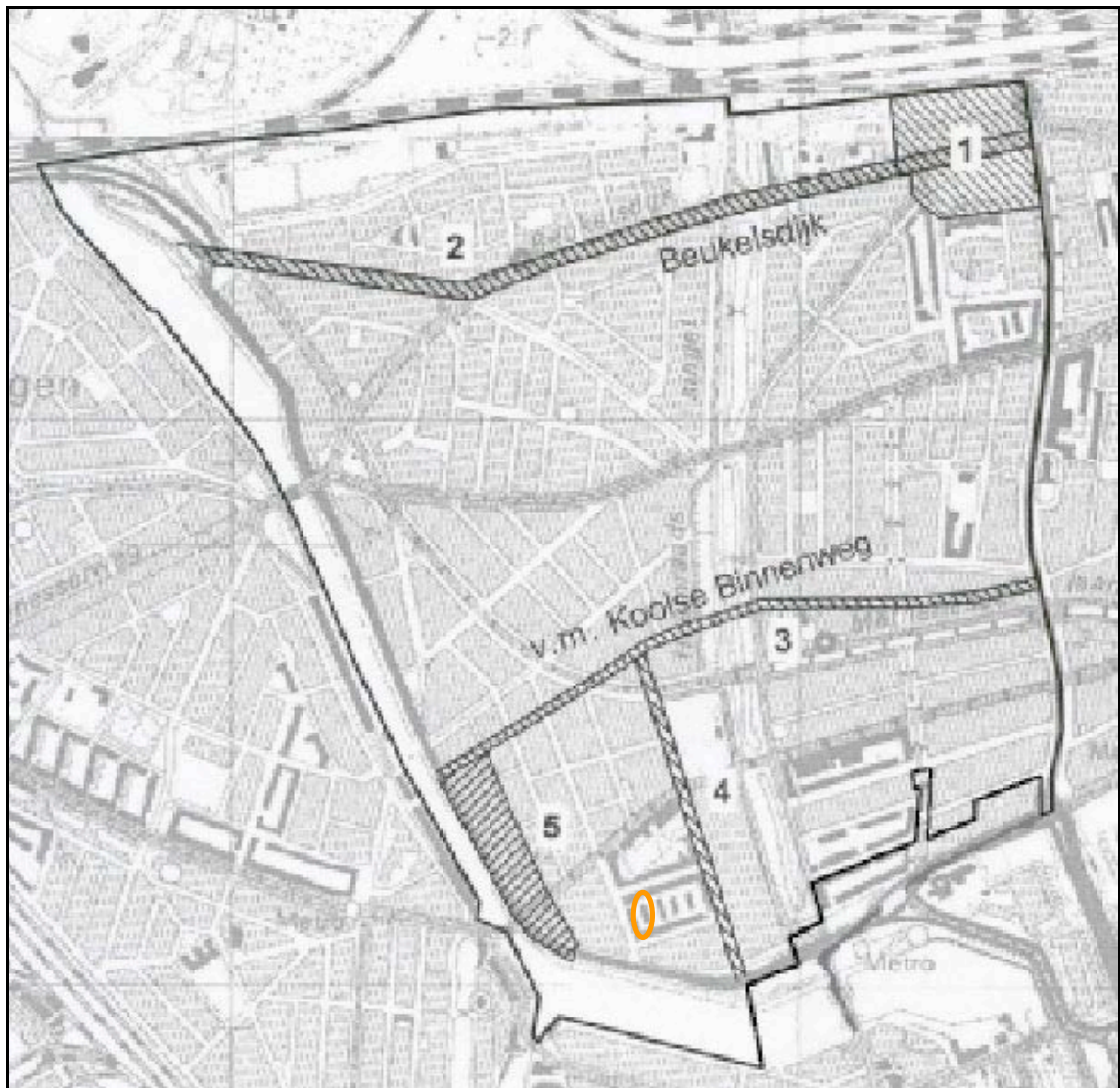
Behalve resten uit voornoemde perioden zijn in het Nieuwe Westen nog oudere bewoningssporen te verwachten. Zo bevindt zich in het noordwestelijk deel van Middelland een deel van een donk (zie (1) in afbeelding 8). Donken zijn rivierduinen die aan het einde van

⁴ Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam, Beoordeling van de geschiktheid van de locatie Duyststraat 28, Osseweistraat 35, Passerelstraat 30 en Schonebergerweg 45 te Rotterdam (code: AA059913861/T1001), januari 2013, kenmerk 21515276.

de laatste ijstijd zijn gevormd en waar de prehistorische jagers ten tijde van de Midden-Steentijd (8000-5300 voor Christus) en het begin van de Nieuwe Steentijd veelvuldig op verbleven.

Het gebied werd in 10^e/11^e eeuw ontgonnen. Tengevolge van de ontwatering kwam het maaiveld lager te liggen, waardoor de overstromingskans toenam. Rond het midden van de 12^e eeuw overstroomde het gebied en werd een kleipakket afgezet. Kort daarop werd de Beukelsdijk aangelegd, waarop en -langs bewoning plaatsvond (zie (2) in afbeelding 8). Mogelijk was toen al sprake van een buiten de Beukelsdijk gelegen ringdijk, die samenhangt met het ambacht Schoonderloo (zie (3) in afbeelding 8). In de loop van de 13^e eeuw breidden de bedijkingen zich uit (zie (4) in afbeelding 8) en werd Schielands Hoge Zeedijk aangelegd. Hierdoor verloren de ringdijken van Schoonderloo en Beukelsdijk hun waterkerende functie.

De nederzetting Delfshaven ontstond aan de monding van de Delfshavense Schie, waarvan de aanleg begon in 1389. Bewoningssporen en resten van verdedigingswerken van het noordoostelijk deel van de stadskern van Delfshaven zijn in het zuidwestelijk deel van het plangebied aan te treffen (zie locatie 5 in afbeelding 8).



Afbeelding 8: Archeologische relevante gebieden in de wijken Het Nieuwe Westen en Middelland (plangebied oranje omcirkeld).

Vanwege een intacte geologische gesteldheid van het klei-op-veen-gebied zijn in de wijken Het Nieuwe Westen en Middelland bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Ter hoogte van de donk kunnen nog oudere bewoningssporen voorkomen. Het tracé van de Beukelsdijk en de dijken samenhangend met Schoonderloo zijn kansrijk voor het aantreffen van relictten vanaf circa 1200. Verdedigingswerken en woonbebouwing van het oude Delfshaven zijn te verwachten in het zuidwestelijk deel van deze wijken.

Bescherming van de archeologische waarden

Voor het gebied van de donk, de tracés van de dijken en het bebouwde gebied dat deel uitmaakte van het oude Delfshaven geldt een vergunningsplicht voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP, respectievelijk 2,50 meter beneden NAP en 1,50 meter beneden NAP. Uit afbeelding 8 valt op te maken, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van deze gebieden. Vandaar dat voor het plangebied een vergunningsplicht geldt voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² (met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten) en dieper reiken dan 2,50 beneden NAP. Dit wordt geregeld met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

4.9 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek⁵ blijkt dat het plangebied op ruime afstand is gelegen (> 8 km) van Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen de EHS ligt, betreft de Nieuwe Maas op ruim een kilometer afstand van het plangebied. Mede door deze afstand, de ligging in de bebouwde kom en de geringe aard van de ingrepen, zijn nadelige effecten op beschermde gebieden niet aan de orde. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende /compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze 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 drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam Duyststraat notitie Flora- en faunawet, juni 2012.

categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat het plangebied ongeschikt is voor vleermuizen. De muren van de aanwezige bebouwing zijn enkelsteens. Daarnaast zijn daken en dakranden hermetisch afgesloten. De aanwezige sierlijsten en goten zijn goed afgewerkt en vertonen géén voor vleermuizen toegankelijke openingen. Op maaiveldniveau zijn enkele ventilatieopeningen aanwezig bestaande uit gekantelde stenen, maar de openingen op een dergelijke geringe hoogte worden niet door vleermuizen gebruikt. Voor aan- en uitvliegen hebben vleermuizen enige hoogte nodig, de kans op predatie is tevens groot. Ook de kelder was ontoegankelijk voor vleermuizen. Door de aard van de bebouwing kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw redelijkerwijs worden uitgesloten. De bomen op het plein kennen evenmin voor vleermuizen toegankelijke delen als holten, scheuren of loszittend schors. Verblijfplaatsen in bomen kunnen dan ook eveneens worden uitgesloten. Effecten van de voorgestane ontwikkeling op vleermuizen kunnen daarmee redelijkerwijs worden uitgesloten.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen nesten van vogels waargenomen. De bomen zijn in principe geschikt voor soorten als ekster, zwarte kraai, houtduif en Turkse tortel. Het schoolgebouw zelf is op het dak na, niet toegankelijk voor vogels. Platte daken worden regelmatig gebruikt door scholekster. De kans bestaat, dat scholekster broedend aanwezig is. Tijdens het veldonderzoek werd de scholekster, zéér prominent aanwezig in de broedperiode (is de datum van het veldonderzoek), niet waargenomen of gehoord. Indien scholekster onverhoopt in het plangebied aanwezig is, is het voldoende de werkzaamheden conform advies buiten de broedperiode uit te voeren. Voor de scholekster zijn in de omgeving ruimschoots platte daken voorhanden, zodat negatieve effecten op de scholekster niet aan de orde zijn. Op deze soort is jaarronde bescherming (van een nest / nestplaats) niet van toepassing. Voor strikter beschermde vogels (nesten jaarrond beschermd) zoals gierzwaluw en huismus is de bebouwing beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt. De bebouwing is hermetisch afgesloten. Nesten van deze soorten komen met zekerheid niet voor. Nesten van overige jaarrond beschermde soorten zoals uilen en roofvogels zijn niet aangetroffen. Potenties zijn evenmin niet aanwezig. Van overige beschermde soortgroepen ontbrak, mede door de afwezigheid van water, geschikt leefgebied.

Geconcludeerd kan worden dat de Ffw de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg staat.

4.10 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 (prosperity) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014. Veel van deze punten hebben echter geen betrekking op het voornemen om binnen het bestemmingsplangebied een schoolgebouw om te vormen tot een gebouw met een woonfunctie. Naast het Programma Duurzaam heeft Rotterdam 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.

De herontwikkeling van het pand vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een energiezuiniger pand. Dit leidt er tevens toe, dat minder CO₂ wordt uitgestoten. Ook het hergebruik van het pand kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Immers door deze omvorming wordt de levensduur van het voormalig schoolgebouw voor de komende decennia gegarandeerd, vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Omdat het voormalige (verharde) schoolplein wordt ingezet als gemeenschappelijke tuin, zal ook sprake zijn van vergroening. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan een aantal punten uit het Programma Duurzaam, zoals punt 1 (verminderen CO₂-uitstoot), punt 2 (verbeteren energie-efficiëntie), punt 6 (groener maken van de stad) en punt 10 (bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling).

Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het pand zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens zo energiezuinig inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van duurzame materialen en het laten installeren van zonnepanelen.

4.11 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

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

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

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

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat het plan geen belangrijke nadelige effecten op het milieu heeft of voor een van de andere selectiecriteria uit de Europese richtlijn. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk van beperkte aard en is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast bedraagt de omvang van het voornemen slechts een fractie van de drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Dit bestemmingsplan voorziet namelijk in de bouw van maximaal 12 woningen. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) wordt niet noodzakelijk geacht.

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 doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving 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 Tuin
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op bijna het gehele plangebied, met uitzondering van de gronden waarop het voormalig schoolgebouw is gesitueerd en de gronden tussen dit schoolgebouw en de bebouwing aan de Duyststraat en de Osseweistraat.

Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden die voorzien zijn van deze bestemming bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubelair, speeltoestellen, vlaggenmasten, lantarenpalen en vijvers. Dit is echter geen uitputtende lijst. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming. Indien aan andere gevels uitstekende delen gewenst zijn, kunnen burgemeester en wethouders dit met een omgevingsvergunning toestaan. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde randvoorwaarden. Tevens is in deze bestemming ten hoogste één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan. Dit bouwwerk mag niet groter zijn dan 30 m², de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen en het gebouw moet minimaal 1 meter uit de erfgrans worden opgericht.

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming rust op die gronden binnen het plangebied waarop het voormalig schoolgebouw staat, evenals de gronden die tussen dit gebouw en de bebouwing aan de Duyststraat zijn gelegen. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook tuinen en erven, paden en bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter. Het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 12 bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Hierbij geldt dat erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogtemaat van 3 meter.

Dakopbouwen op het hoofdgebouw zijn toegestaan, zodat eventuele dakterrassen ontsloten kunnen worden. Een dergelijke opbouw behoort toe aan een woning die zich in de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw bevindt. Dakopbouwen mogen maximaal 4 m² groot zijn en dienen minimaal 1 meter van de gevel gerealiseerd te zijn. De hoogte van een dergelijk bouwwerk mag maximaal 2,5 meter bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw, inclusief dakopbouw niet meer dan 17,5 meter mag zijn.

In de gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan. Ook worden hier regels gesteld ten aanzien van het oprichten van dakterrassen.

Artikel 5 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 bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 2,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee algemene regels.

Artikel 6 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 7 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 ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 0,5 meter verhoogd worden.

Overgangs- en slotregels

In artikel 8 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.

5.3

Handhaving

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers onder het overgangsrecht gebracht. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

De opzet van dit bestemmingsplan is erop gericht om de handhaving ervan te bevorderen. De regels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving daarvan voor een ieder duidelijk is.

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.

In het kader van de ontwikkeling zal met de eindgebruikers van het schoolgebouw een overeenkomst getekend worden met betrekking tot de gronduitgifte. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de eindgebruikers. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Deelgemeente Delfshaven;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van de deelgemeente Delfshaven, het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Gasunie zijn formele reacties ontvangen. Deze instanties hebben aangegeven, geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Van de

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

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	50
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3 – Tuin	51
Artikel 4 – Wonen	52
Artikel 5 – Waarde – Archeologie	54
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	57
Artikel 6 – Antidubbeltelregel.....	57
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	57
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 8 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 9 – Slotregel.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan Schoolgebouw Duyststraat met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2083SchoolDuyst-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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.

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.

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen'

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.

Bouwperceelsgrens:

een 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.

Dakterras:

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Gebouw:

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

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.

Maaiveld:

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

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.

Overig bouwwerk

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

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

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 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 overig 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. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- 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.

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 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming;
- c. paden;
- d. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals:
 - pergola's,
 - erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter,
 - keermuren,
 - hellingbanen,
 - (brand)trappen,
 - tuinmeubilair niet hoger dan 2,5 meter,
 - speeltoestellen niet hoger dan 4 meter,
 - vlaggenmasten niet hoger dan 6 meter,
 - lantarenpalen niet hoger dan 6 meter,
 - vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 3.1 onder b, met dien verstande dat:
 1. het bouwwerk niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel mag steken, en
 2. het bouwwerk ten minste 2,2 meter boven maaiveld is gesitueerd;
- c. één vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 2. het oppervlak niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 3. de afstand tot de erfgrans niet minder dan 1 meter mag bedragen.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. uitstekende delen aan gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het bouwwerk niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel mag steken, en
 2. het bouwwerk ten minste 2,2 meter boven maaiveld is gesitueerd;
- c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 sub b geldt dat in geval van een trappenhuis, het bepaalde in 4.2.2 sub b onder 2 niet van toepassing is;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- f. dakopbouwen behorende bij woningen op de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. per woning niet meer dan één dakopbouw is toegestaan;
 2. het oppervlak van een dakopbouw niet meer dan 4 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een dakopbouw niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van het hoofdgebouw inclusief dakopbouw niet meer dan 17,5 meter mag bedragen;
 5. de afstand van een dakopbouw tot aan de gevel van het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30%, 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, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.3.2 Dakterras

Het dak van een woning mag gebruikt worden als dakterras, met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de gevellijnen niet minder dan 0,20 meter mag bedragen voor een dakterras op het dak van de eerste bouwlaag; in alle andere gevallen mag deze afstand niet minder dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom het terras niet hoger dan 1,20 meter mag bedragen.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 5.3.1.

5.2.2 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.

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

5.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

- 5.3.3 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.
- 5.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd 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.
- 5.3.5 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 6 – 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 7 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 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.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.1.3 Het bepaalde in 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

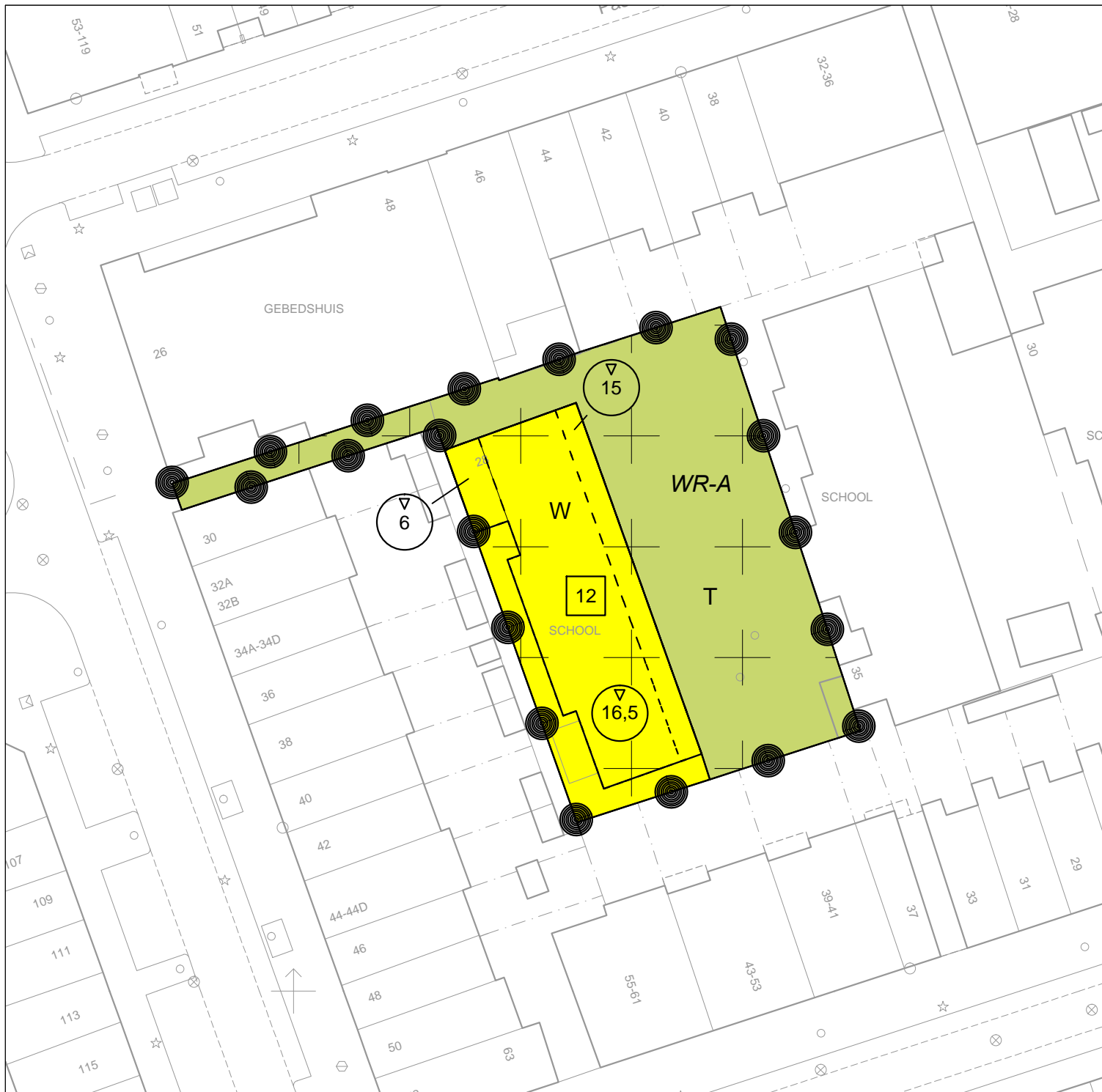
8.2.4 Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

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

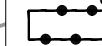
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied



Schoolgebouw Duyststraat

Enkelbestemmingen

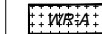


Tuin



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)

project:

Schoolgebouw Duyststraat

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan

opdrachtgever:

Gemeente Rotterdam

datum : 20 maart 2014

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2083SchoolDuyst-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2083SchoolDuyst-va01

