



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

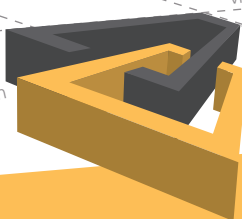
BESTEMMINGSPLAN LEONIDAS

7 april 2016



BESTEMMINGSPLAN LEONIDAS

concept ontwerp	11 februari 2015
ontwerp	3 november 2015
vaststelling	7 april 2016



betrokken
pragmatisch
persoonlijk
vlot
kundig
helder
dynamisch

creatief

direct

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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8 Flora en fauna.....	32
4.9 Duurzaamheid en energie	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

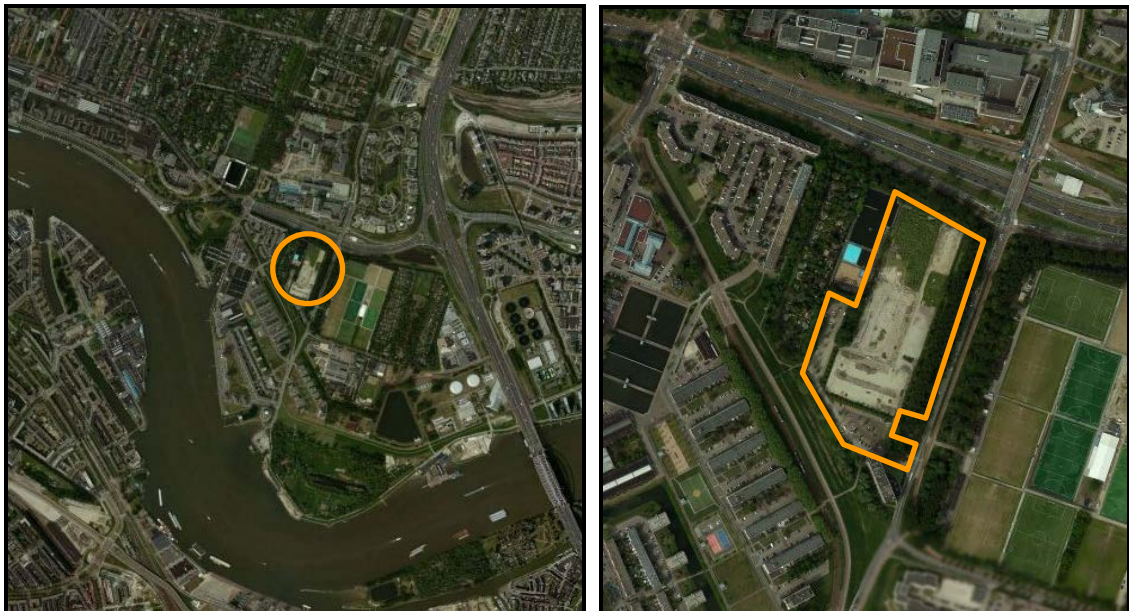
De gemeente Rotterdam is voornemens om 46 kavels voor grondgebonden woningen uit te geven in de oksel van de Abram van Rijckevorselweg en de Kralingse Zoom. Deze ontwikkeling staat bij de gemeente bekend als 'Leonidas'. De locatie ontleent haar naam aan hockeyvereniging Leonidas, die tot voor kort op deze locatie gevestigd was.

De locatie valt onder het bestemmingsplan "DWL-de Esch" dat is vastgesteld op 24 november 2011. In dat plan werd reeds voorzien in de ontwikkeling van maximaal 100 woningen. Door dit terug te brengen naar maximaal 46 woningen, kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambities op deze binnenstedelijke locatie, waarbij zowel wordt ingespeeld op de vraag naar vrije kavels als de wens om een 'natuurlijke' (groene) wijk te realiseren.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen woonbestemming heeft destijds, als gevolg van geluidscontouren, een 'afgeknotte' vorm gekregen. Om de wijk in zijn gewenste vorm te kunnen realiseren, wordt met dit zogenaamde projectbestemmingsplan de gehele locatie voorzien van een passende bestemming. Daarbij zijn dan ook de kavelregels, zoals vastgelegd in het voor deze ontwikkeling opgestelde kavelpaspoort, publiekrechtelijk geborgd.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De locatie is gelegen in de oksel van de Abram van Rijckevorselweg en de Kralingse Zoom ten oosten van een openlucht zwembad (Kralings Zwembad) en ten noorden van de Honingerdijk. Het betreft het meest noordelijke 'woongebied' van het vigerende bestemmingsplan 'DWL-de Esch', inclusief omliggende groenbestemmingen en een waterloop. De begrenzing wordt globaal gevormd door de betreffende wegen en grondgebied van het openlucht zwembad.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

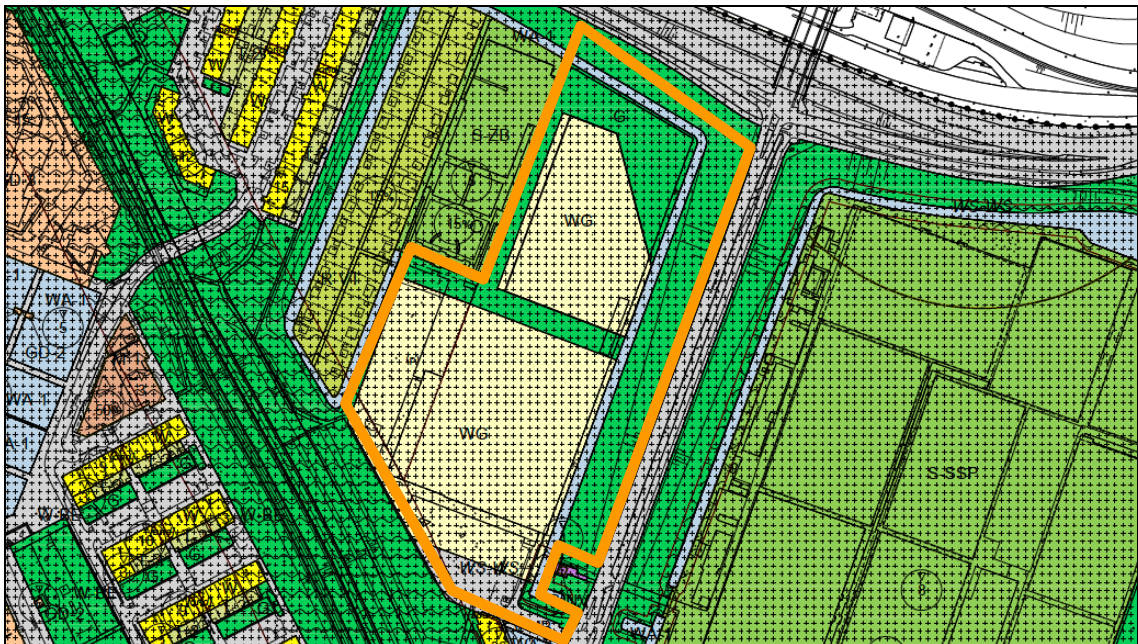
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan 'DWL-de Esch' dat op 24 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State op 7 november 2012 is dat plan grotendeels onherroepelijk geworden. Op betreffende locatie zijn thans drie bestemmingen van kracht, te weten WG (woongebied), G (groen) en WA-1 (water-1) met als dubbelbestemming WR-A4 (Archeologie). Deze bestemmingen blijven ook in het nieuwe bestemmingsplan behouden, zij het dat de bestemmingsgrenzen aangepast worden. Ook zullen de regels van de betreffende bestemmingen op enkele punten aangepast worden.

De belangrijkste punten uit het vigerende bestemmingsplan zijn:

- Op betreffende locatie zijn maximaal 100 woningen toegestaan.
- De woonbuurt wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Kralingse Zoom via de bestaande toegang bij de Kralinger Esch.
- Voor langzaam verkeer zal een extra verbinding gemaakt moeten worden met de Honingerdijk, om ervoor te zorgen dat de buurt goed verbonden is met de wijk. Deze route kan tevens als extra ontsluiting dienen voor hulpdiensten bij calamiteiten.
- De wateropgave wordt - mits de bodemkwaliteit dit toelaat - ingezet om een waterrijk woonmilieu te maken. De lage ligging biedt hiervoor een goede gelegenheid.
- De groene rand tussen de nieuwe buurt en de Abram van Rijckevorselweg/ Kralingse Zoom blijft bestemd als groen. Deze strook met hoge bomen vormt een natuurlijke buffer tussen het rustige woonmilieu en de drukke verkeerswegen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kralingse Zoom (plangebied omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

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 opgenomen 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). Rotterdam is hierbij aangemerkt als een in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad.

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. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld 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. Wat betreft herontwikkeling, locatie en behoefte voldoet het plan aan de treden van de SER-ladder. Het bestemmingsplan betreft een herbestemming van een woonlocatie waar in het vigerende bestemmingsplan reeds was voorzien in de realisatie van maximaal 100 woningen. Door dit terug te brengen naar maximaal 46 woningen kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambities op deze binnenstedelijke locatie, waarbij zowel wordt ingespeeld op de vraag naar vrije kavels als de wens om een 'natuurlijke' (groene) wijk te realiseren. Daarmee wordt een duurzame gebiedsontwikkeling gerealiseerd. De woningen zijn door de centrale ligging en de nabijheid van de Kralingse Zoom goed bereikbaar, zowel per auto als per openbaar vervoer. Tramhalte "Lage Filterweg" en bushalte "HES" bevinden zich op circa 250 meter en zijn daarmee op loopafstand gelegen. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart

benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Het plangebied is daarnaast ook aangewezen als stedelijke groenstructuur. Het betreft hier een indicatieve zone, aangezien de primaire verantwoordelijkheid van deze structuur bij de gemeente ligt. Het provinciale belang wordt gevonden in de volgende aspecten. Deze gebieden dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het stedelijk gebied en leiden tot een bruikbare en aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen stad en land. Daarnaast dragen deze gebieden bij aan de biodiversiteit in de provincie. In samenwerking met de gemeente wil de provincie deze structuur concreet benoemen, beschermen en versterken.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De bundeling van sportvelden en de transformatie van voormalige sportvelden naar een woningbouwlocatie dragen hieraan bij. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was reeds voorzien in de realisatie van maximaal 100 woningen. Met dit projectbestemmingsplan wordt dit aantal teruggebracht naar 46 vrije kavels, waarmee kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambities op deze binnenstedelijke locatie. Vrijwel alle kavels zijn reeds verkocht en/of in optie, waarmee geen twijfel bestaat over de behoefte naar deze vorm van wonen.

De ontsluiting per auto en openbaar vervoer is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

Uit § 4.8 blijkt tevens, dat in het gebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Daarnaast wordt het bouwplan 'Leonidas' zodanig vormgegeven, dat het groene karakter van het gebied behouden blijft en duurzaam wonen wordt gestimuleerd. Doordat de woningen relatief bescheiden zijn, wordt het wonen in een groene setting gegarandeerd. Bij de concretisering van de stedelijke groenstructuur zal de locatie hoogstwaarschijnlijk ook niet meer als 'stedelijke groenstructuur' worden aangemerkt.

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.

Rotterdam heeft een aantal *sterke* wijken, die hoog worden gewaardeerd. Deze wijken liggen rondom de Rotte, aan de Bergse Plas, in Hillegersberg, Hoek van Holland en Kralingen. In de directe omgeving van deze sterke wijken is ruimte voor nieuwe woningen in hetzelfde woonmilieu. De nieuwe woningen profiteren van het imago en de kwaliteiten van de bestaande wijken, maken gebruik van het kwalitatief hoogwaardige voorzieningenpakket en vergroten de kritische massa ten behoeve van deze voorzieningen.

Rotterdam wil verder een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarvoor onontbeerlijk. Om te voorzien in een betere milieukwaliteit moet het milieu vroegtijdig en zorgvuldig mee worden genomen in de planvorming. Hierbij probeert Rotterdam de milieuproblemen om te zetten in kansen. Zo heeft Rotterdam een actieve aanpak van de luchtproblematiek. Gericht verkeersbeleid, schone voertuigen en de overgang naar een schone energiehaven zijn onderdelen daarvan. Ook ten aanzien van geluid en externe veiligheid ontwikkelt Rotterdam een actieve aanpak. Deze thema's worden dan ook vroegtijdig meegenomen in de plannen.

Woonvisie Wonen in Rotterdam

Deze in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde visie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te worden. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. In 2007 is een geactualiseerde versie van de Woonvisie vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart

'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'Stedelijke groengebieden'. Dit gebiedstype omvat stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen. Bij de voorgestelde transformatie van sportcomplex naar woningbouwlocatie is dit gebiedstype op deze locatie niet meer aan de orde. In dergelijke gevallen geeft de welstandsnota aan dat er een nieuwe karakteristiek ontwikkeld moet worden. De nota die deze nieuwe en gewenste karakteristiek bevat, wordt welstandsparagraaf genoemd. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

Gebiedsvisie Kralingen-Crooswijk 2010-2014

In de gebiedsvisie zijn de lange termijn doelen en ambities uit de wijkvisies en andere beleidsdocumenten en -indexen vertaald naar doelen voor de komende jaren. Deze doelen krijgen vervolgens concrete uitwerking in de jaarlijks op te stellen integrale wijkactieprogramma's (IWAP's). De accenten en prioriteiten leveren een bijdrage aan het eindbeeld, zoals dat per gebied geschetst is. Voor het opstellen van de gebiedsvisie is onder meer gebruik gemaakt van stedenbouwkundige visies, de Stadsvisie Rotterdam en het Waterplan 2. Ook de stedelijk gewenste ontwikkelingen op het gebied van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn meegenomen. Daarnaast is voor het leggen van de focus op de verschillende gebieden in de deelgemeente en de gewenste ontwikkelingen gebruik gemaakt van de door de deelraad vastgestelde wijkvisies.

In de Gebiedsvisie is aangegeven dat De Esch zich moet richten op een gevarieerder woningaanbod, meer variatie in bevolkingsopbouw en het trekken van meer bewoners. De Leonidas- locatie wordt expliciet genoemd als locatie voor eengezinswoningen met tuin. Daarnaast moet De Esch een levensloopbestendige wijk worden en moet ernaar gestreefd worden om de relatief geïsoleerde ligging van de wijk te verbeteren door middel van verbindingen met de omgeving.

Ruimtelijke Visie DWL-De Esch

De Ruimtelijke Visie DWL - De Esch is op 18 april 2009 door de voormalige deelgemeenteraad vastgesteld en gaat uit van de kwaliteiten van De Esch, zoals ruimte, groen, de ligging aan de rivier de Nieuwe Maas en de cultuurhistorische monumenten. Daarnaast worden oplossingen voorgesteld voor de knelpunten als de eenzijdige woningvoorraad, de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte, wandel- en fietsroutes en de verkeersontsluiting. De verplaatsing van hockeyvereniging Leonidas naar Sportpark Toepad maakt het mogelijk om een voorstel te doen voor woningbouw op de huidige locatie van Leonidas. Tevens wordt een aantal voorstellen gedaan voor aanvullende woningbouw en een beter gebruik van de centrale ruimte rond de waterbakken van De Esch. De Ruimtelijke Visie noemt ook de bestaande zandstort aan de Nesserdijk als zoeklocatie voor woningbouw op langere termijn. In de visie is ruimte gereserveerd voor een mogelijk tijdelijk helikopterplatform aan de Schaardijk.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van een type woning, dat aansluit bij de huidige vraag en/of de wens om in eigen beheer een (duurzame woning) te kunnen realiseren. Hierdoor kunnen woningen gerealiseerd worden in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. Het voornemen past daarmee goed binnen de van toepassing zijnde beleidskaders.

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.

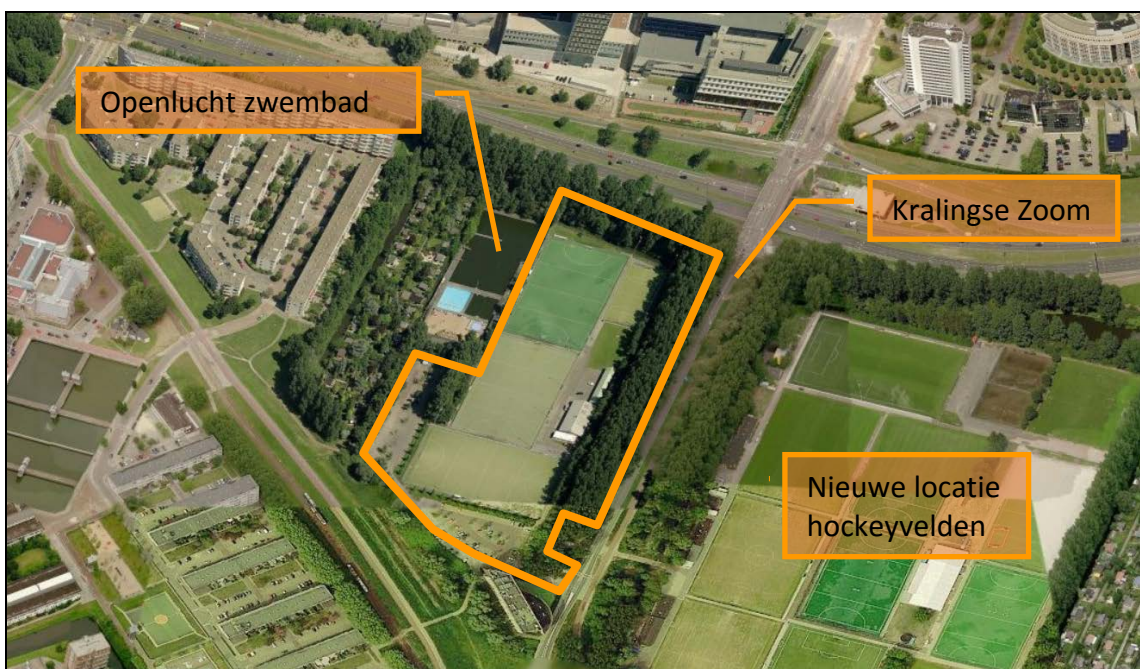
3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

De locatie dankt zijn naam aan de Rotterdamse Hockeyvereniging Leonidas die hier van 1934 tot 2010 haar wedstrijden speelde. In 2010 verhuisde de vereniging naar een nieuw complex aan de andere zijde van de Kralingse Zoom. Hierdoor is de locatie beschikbaar gekomen voor woningbouw.

De Esch is als woonwijk ontwikkeld in de jaren tachtig. De wijk kreeg haar naam destijds van de gelijknamige polder. Er staan zo'n 2.400 woningen en er wonen bijna 4.700 mensen. Het was destijds een spraakmakend duurzaam plan vanwege het hergebruik van oude elementen van het drinkwaterbedrijf en de toepassing van milieumaatregelen als zonnecollectoren. In de wijk zijn veel bijzondere plekken te vinden zoals de monumentale Joodse begraafplaats, de volkstuincomplexen, een openlucht zwembad met zijn mooie jaren 50 entree en het rijksmonument 'de watertoren'.

Het openlucht zwembad is gelegen aan de westzijde van de locatie. Deze zal ook in de toekomst blijven bestaan. Aan de noord- en oostzijde liggen respectievelijk de Abram van Rijckevorselweg en de Kralingse Zoom. Beide wegen worden door een brede hoog opgaande groenzone van de betreffende locatie afgescheiden.

De nieuwe locatie van de hockeyvelden bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. Hier zijn ook de voetbalvelden gelegen, waardoor sprake is van een bundeling aan sportvelden.



Afbeelding 4: Vogelvluicht van het plangebied.

3.2 **Projectbeschrijving**

Zoals reeds aangegeven behelst het bouwplan 'Leonidas' de ontwikkeling van 46 woningen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "DWL - De Esch" betekent dit een afname van het aantal woningen, aangezien dat bestemmingsplan de bouw van 100 woningen mogelijk maakt. Door de veel lagere bebouwingsdichtheid kan worden voldaan aan het uitgangspunt om een woonwijk te realiseren met de woonsfeer 'Natuurlijk wonen'. Dit houdt in, dat sprake zal zijn van een ruim opgezette, duurzame en groene woonwijk.

Voor het plangebied is reeds een verkaveling gemaakt, die als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan (zie afbeelding 5). Als uitgangspunt is gehanteerd dat het groene karakter van het gebied behouden blijft. Daarnaast wordt duurzaam wonen via particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd. De woningen zijn relatief bescheiden waardoor het wonen in een groene setting gegarandeerd wordt.



Afbeelding 5: Het bestemmingsplan, gebaseerd op de verkaveling met uit te geven woonkavels (gele vlakken).

De kavelgroottes kennen een ruime diversiteit en variëren in grootte van 200 tot 550 m². Hierop is een bebouwingsveld mogelijk, waarvan de grootte bepaald wordt door de verschillende afstanden die minimaal moeten worden aangehouden ten opzichte van de buurkavels (2 meter) en het openbaar gebied (3 meter). In de verkaveling is hiermee rekening gehouden. Binnen het bebouwingsveld geldt maximale vrijheid om binnen het

bebouwingspercentage (afgeleid van de kavelgrootte en niet van het bebouwingsveld) een woning te realiseren. Voor de kavels aan de noordzijde is tevens een mogelijkheid opgenomen om ook buiten de bouwvlakken voorzieningen te kunnen treffen die een oplossing kunnen bieden om geluid vanaf de omringende wegen zoveel mogelijk te beperken.

Om het groene beeld zo veel mogelijk in stand te houden, wordt voor Leonidas een koppeling tussen het bebouwingspercentage en de bouwhoogte gemaakt. Dit betekent, dat wanneer minder oppervlak wordt bebouwd, hoger gebouwd mag worden:

- bij een bebouwingspercentage van 20%, geldt een maximale goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 10 meter; maximale bouwhoogte is 10 meter
- bij een bebouwingspercentage van 25%, geldt een maximale goot- en nokhoogte van 7 meter; maximale bouwhoogte is 7 meter

bij een bebouwingspercentage van 30%, geldt een maximale goot-/nokhoogte van 4 meter. De maximale bouwhoogte is 4 meter.

De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de 'Kralinger Esch', die direct in verbinding staat met de Kralingse Zoom en het hoofdwegennet van Rotterdam. Het parkeren wordt in geclusterde vorm centraal in het gebied opgelost. Er zal per woning één parkeerplaats worden gerealiseerd, die wordt toegewezen aan de woning. Bij en op de kavels zelf wordt niet geparkeerd. Dit versterkt het gewenste groene beeld en het autoluwe karakter van het plangebied.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het 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 (KRW) 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 planrijk 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 voormalige deelgemeente Kralingen-Crooswijk is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Kralingen-Crooswijk (2008). Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost en aan de doelstelling voor de korte termijn kan worden voldaan. Bij uitvoering van plannen moeten kansen, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurvriendelijke oevers, worden benut. Bij uitvoering van weg- en rioolwerkzaamheden

verdient de grondwaterproblematiek eveneens speciale aandacht. In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal maatregelen voorgesteld, zoals de uitbreiding van oppervlaktewater langs de Burgemeester Oudlaan.

Beschrijving watersysteem

De wijk DWL De Esch wordt doorsneden door een primaire waterkering. Deze loopt via de Nesserdijk zuidwaarts en vervolgens tussen het waterbedrijf Evides en het natuurgebied aan de zuidzijde van de wijk naar het westen. Het plangebied maakt deel uit van het binnendijks gebied. De bij de waterkering behorende beschermingszones zijn niet binnen het plangebied gelegen. Deze primaire waterkering maakt tevens onderdeel uit van dijkkring 14, gelegen langs de Nieuwe Maas. Deze ring heeft een overschrijdingskans van 1:10.000; 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 deel van DWL De Esch onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied zijn dan waterdieptes tot 5,0 meter mogelijk.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het peilgebied GPG-179, alwaar een peil wordt gehanteerd van 2,35 meter beneden NAP. Het water wordt met een persleiding vanaf het gemaal Kralingse Zoom Metro in peilgebied GPG-169 (Brainpark) ingelaten en vervolgens met twee leidingen getransporteerd naar de peilgebieden GPG-179 en GPG-187 (sinds 2009 is dit één peilgebied). Het gemaal Kralingse Zoom voert vervolgens het water via twee persleidingen weer af. Via de noordelijke leiding wordt het water direct geloosd op de Nieuwe Maas. De zuidelijke persleiding transporteert het water van en naar peilgebied GPG-161.

In het binnendijkse gebied treedt 1 tot 0,10 mm/dag kwel op. Het HHSK adviseert op basis van het algemeen hoogtebestand en het waterpeil van 2,40 meter NAP een drooglegging van 1,30 meter. De drooglegging is het verschil tussen de maaiveldhoogte en het peil van het oppervlaktewater. Deze maatgevende drooglegging is bepaald aan de hand van de laagste drempelhoogte, waardoor het niet representatief is voor het gehele binnendijkse gebied. Echter dient wel rekening te worden gehouden met deze geringe drooglegging om zo wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Voor het plan wordt uitgegaan van een drooglegging van één meter. Dit is minder dan de gewenste drooglegging, maar komt overeen met de drooglegging in bestaand stedelijk gebied. Meer drooglegging zou extra ophogen vereisen, en dat leidt tot extra zettingen. Met de gekozen oplossing (een evenwichtsconstructie) wordt een situatie gecreëerd waar de achtergrondzetting niet toeneemt. Daarmee is het de meest duurzame variant.

Het gehele plangebied wordt bemalen door hoofdrioolgemaal de Groene Wetering, waarna het rioolwater afgevoerd wordt via een persleiding naar RWZI Kralingseveer. Voor piekafvoeren treedt in eerste instantie een overstortbemaling in werking die overstort op de Nieuwe Maas afvoert om overstorten op het binnenwater te voorkomen. Er ligt een rioolwaterpersleiding aan de zuidoostkant van de Oude Plantage.

Wateropgave

In het kader van het geldende bestemmingsplan "DWL De Esch" zijn afspraken gemaakt met het HHSK omtrent de benodigde watercompensatie voor het bouwplan 'Leonidas'. Hierbij is afgesproken, dat op basis van het definitieve bouwplan een definitieve compensatieopgave wordt vastgesteld. Momenteel vinden deze gesprekken plaats. Dit bestemmingsplan staat de realisatie van de benodigde watercompensatie in ieder geval niet in de weg, omdat in alle bestemmingen (oppervlakte)water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Daarnaast is het wenselijk om het hemelwater ter plaatse van woningen gescheiden van het afvalwater af te voeren. In de directe omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater geloosd kan worden; hiervoor is mogelijk wel een watervergunning noodzakelijk. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone behorende tot een waterkering. Dit betekent, dat rekening gehouden dient te worden met de bijbehorende regels uit de Keur. Zoals aangegeven, kan bij een eventuele doorbraak van de primaire waterkering een (groot) deel van het plangebied onder water komen te staan. Hierbij zijn waterdieptes tot 5,0 meter mogelijk. De mogelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben echter geen significant effect op het veiligheidsrisico en dragen - vanwege de enorme omvang van het dijkgebied - slechts maar beperkt bij aan de totale waarde binnen het gebied.

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 en de waterparagraaf. De waterbeheerders worden betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Daarnaast vinden momenteel gesprekken met het HHSK plaats over de compensatieopgave behorende tot het voornemen.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) 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.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen in de directe omgeving van het plangebied enkele inrichtingen opgericht worden, die mogelijk voor hinder zorgen. Het gaat hierbij om het sportcomplex "Leonidas" (SBI-code 931.G), dat ten oosten van de Kralingse Zoom is gelegen. Direct ten zuiden hiervan is de Van Ghentkazerne gesitueerd (SBI-code 8422). Ten westen van het plangebied bevindt zich een openluchtwembad (SBI-code 931.2). De bij deze inrichtingen behorende hinderafstanden zijn niet over het plangebied gelegen, met uitzondering van de contour behorende tot het openluchtwembad. Deze bedraagt 200 meter voor het aspect geluid. Op grond van het geldende bestemmingsplan "DWL de Esch" kan een groot deel van het bouwplan gerealiseerd worden, waarbij de kortste afstand tot aan het

zwembad ongeveer 10 meter bedraagt. Deze afstand werd bij de vaststelling van het bestemmingsplan als acceptabel beschouwd, mede door het besloten karakter van het zwembad. Dit bestemmingsplan ziet op een vergroting van de woonbestemming, waardoor extra woningen gerealiseerd kunnen worden. De afstand tot aan het zwembad wordt hierbij niet verkleind. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het bouwplan Leonidas fase 2 een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige inrichtingen niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 **Geluid**

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

Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal 46 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen:

- rijksweg A16;
- Kralingse Zoom;
- Abram van Rijckevorselweg.

Om de geluidsbelasting van deze wegen te bepalen, is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In de berekeningen is ervan uitgegaan, dat langs de westzijde van de Kralingse Zoom een geluidsscherm aanwezig is. Dit scherm is 1,5 meter hoog, 300 meter lang en geplaatst op 1 meter vanaf de wegrand.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt namelijk 50 dB vanwege de Kralingse Zoom, 57 dB vanwege de Abram van Rijckevorselweg en 56 dB vanwege de rijksweg A16.

De geluidsbelasting vanwege de Kralingse Zoom en de Abram van Rijckevorselweg overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Voor de rijksweg A16 geldt, dat de berekende waarde de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt. Deze overschrijding vindt alleen plaats op de derde bouwlaag ter plaatse van één rekenpunt. Aangezien deze derde laag als zolderverdieping wordt ingericht, zijn hier geen geluidsgevoelige ruimten voorzien. Vandaar dat voor deze drie wegen een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) wordt verleend. Om te kunnen voldoen aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid, worden aan deze hogere waarde voorwaarden voor de realisatie van de woningen verbonden. Omdat in de bouwregels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan het hogere

¹ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Leonidas; Akoestisch onderzoek, november 2015, projectcode 100011913.

waardenbesluit, vormen ook de hierin opgenomen voorwaarden een onderdeel van de bouwregels.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB(A)-contour van een gezoneerd industrieterrein, staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Dit bestemmingsplan is gericht op de realisatie van maximaal 46 woningen. Dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd worden. Omdat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2013 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ respectievelijk tussen 29 en 33 µg/m³. De concentratie PM₁₀ blijft in 2025 onveranderd; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 25 en 30 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt

dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

In de omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Het gaat hierbij om zowel mobiele als stationaire bronnen. Hieronder worden de betreffende risicobronnen nader uiteengezet.

Stationaire risicobronnen

Zowel aan de Maasboulevard als aan de Abram van Rijkevorselweg is een tankstation gesitueerd, alwaar LPG wordt doorgezet. Deze doorzetten zijn vastgelegd op 1.500 respectievelijk 1.000 m³ per jaar. De bijbehorende maatgevende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren bedragen dan ook 40 respectievelijk 35 meter rondom het vulpunt. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 150 meter. Al deze contouren zijn niet over het plangebied gelegen, zodat deze bronnen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Mobiele risicobronnen

Over de wegen Maasboulevard en Abram van Rijkevorselweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het geldende bestemmingsplan "DWL De Esch" blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour langs deze wegen 0 meter bedraagt. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden; de berekende waarde blijft met ruim een factor 10 onder de oriënterende waarde. Ten opzichte van het bestemmingsplan "DWL De Esch" neemt het totaal aantal woningen in het bouwplan Leonidas af van maximaal 100 naar zo'n 46. Ondanks de mogelijkheid om dichterbij de Abram van Rijkevorselweg te bouwen, zal het groepsrisico door deze wijziging niet toenemen. Een nadere verantwoording is dan ook niet aan de orde.

Ook over de rijksweg A16 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z134 (Afslag 25 Rotterdam Centrum - knooppunt Ridderkerk Noord). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 58 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 525 meter van de A16 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmeringen.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Ook in de ontwerpkaart van het Besluit transportroutes externe veiligheid wordt een invloedsgebied van 200 meter gehanteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het plangebied op een afstand van circa 525 meter van de A16 is gelegen en

het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, kan gesteld worden dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet noodzakelijk is.

Naast het transport over de genoemde wegen worden ook over de Nieuwe Maas gevaarlijke stoffen getransporteerd. De kleinste afstand tussen deze waterweg en het plangebied bedraagt zo'n 480 meter. Ook voor deze risicobron geldt, dat op grond van paragraaf 5.2.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route gevaarlijke stoffen is gelegen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als het aandachtsgebied groepsrisico behorende bij deze vaarweg geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere beschouwing van deze bron is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de rijksweg A16 en de genoemde tankstations. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 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.

In 2000 is de indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Op basis van globaal historisch onderzoek naar de ontwikkelings- en gebruiksgeschiedenis, en de vervuilende bronnen en processen, is een verdeling in "ruimtelijke eenheden" (RE) gemaakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van RE 45b (sportcomplexen). In tegenstelling tot een groot deel van DWL De Esch is het terrein hier in het verleden niet opgespoten met bagger. De ondergrond is dan ook schoon. Wel zijn koolassen benut voor ophoging/verharding van het gebied. Daarnaast heeft tot 1959 een loodwitfabriek in dit deel van De Esch gestaan. De contactzone kan verontreinigd zijn en ook de kans op puntbronnen is aanwezig.

Uit het bodemloket van de DCMR blijkt, dat ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving in 2011 een bodemonderzoek is uitgevoerd. In dit onderzoek is geconstateerd, dat de bovengrond (0 tot 1,0 meter beneden maaiveld) ten hoogste licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper, kwik, molybdeen, lood, zink en/of minerale olie. Ook de ondergrond

is ten hoogste licht verontreinigd met barium, kwik, molybdeen, nikkel, zink, lood en/of minerale olie. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met barium en nikkel.

Omdat ter plaatse van het plangebied in de tussenliggende periode geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kunnen deze resultaten nog steeds als actueel worden beschouwd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw.

4.7 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.

Vroege bewoningsgeschiedenis

De wijk DWL De Esch maakt deel uit van een veengebied waarop klei is afgezet (Afzettingen van Tiel). Het gebied werd in de Nieuwe Steentijd doorsneden door een rivierarm, waarvan de oevers mogelijk werden bewoond. Voor een deel van de fossiele rivierarm is de aanwezigheid van bewoningssporen uit die tijd recentelijk aangetoond door middel van grondboringen. Vanaf de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) werd ook het veengebied bewoond, zoals blijkt uit vondsten uit de omgeving afkomstig uit gebieden met een vergelijkbare bodemkundige gesteldheid. De Nieuwe Maas heeft dan al haar huidige verloop. Twee vindplaatsen met Romeins aardewerk en munten tonen aan dat binnen de wijk op de oevers van de rivier bewoning in de Romeinse tijd (begin jaartelling - 350 na Christus) plaatsvond. In de 10^e/11^e eeuw werd het veengebied ontgonnen, waardoor ook uit deze periode vondsten in het gebied te verwachten zijn. De maaiveldvaling tengevolge van de ontginning maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen. De aanleg van een rivierdijk was noodzakelijk, de Schielands Hoge Zeedijk, aangelegd rond het midden van de 13^e eeuw. De huidige Nesserdijk (aan de westzijde van De Esch) en Schaardijk (aan de oostzijde van De Esch) maken deel uit van deze dijk. Op en aan deze dijk werd in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd gewoond. De bewoning bestond uit boerderijen, huizen van (zalm)vissers en vanaf de 18^e eeuw verschenen er ook buitenhuizen langs de dijk.

Archeologische verwachting

In de gehele wijk kunnen, mede vanwege de bodemkundige gesteldheid, relictten uit de Prehistorie, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd voorkomen. Op de Archeologische Waardenkaart van Rotterdam is de wijk dan ook gekarakteriseerd als een gebied met een redelijk tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische relictten. In het kader van het bouwplan 'Leonidas' is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn tot een diepte van 6 meter beneden maaiveld geen archeologische waarden aangetroffen.

Bescherming van de archeologische waarden

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt, dat de bovenste 6 meter van het plangebied zonder verder archeologisch onderzoek kan worden bebouwd. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de lagen daaronder te beschermen, geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 6 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan.

4.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt 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 geldende bestemmingsplan "DWL De Esch" blijkt, dat het plangebied niet in of nabij een in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen gebied is gelegen. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze natuurgebieden.

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 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.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "DWL De Esch" is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Met betrekking tot het bouwplan 'Leonidas' wordt in deze quickscan gesteld, dat door de aanleg van de grondgebonden woningen zowel de situatie overdag als 's nachts verandert. Dit kan negatieve effecten hebben op eventuele aanwezige rust- en verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Uit nadere informatie van het Ingenieursbureau Rotterdam blijkt, dat in de Erasmus Universiteit een massawinterverblijf aanwezig is; ten noordwesten van het plangebied is daarnaast een grote kraamkolonie langs de Honingerdijk bekend. Een klein deel van deze dieren maakt waarschijnlijk gebruik van de bosranden langs het plangebied. Deze dienen als vliegroute en als foerageergebied. De overige vleermuizen verspreiden zich over een groter gebied. Vandaar dat deze bosranden geen essentiële rol vervullen bij het behouden van de vleermuizenpopulatie in de omgeving. Wel is het wenselijk om lichtuitstraling vanuit het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast hebben de bomen een ecologische waarde, aangezien het oude bomenrijen betreffen waar dikke bomen staan. Dergelijke groenstructuren zijn schaars in Rotterdam. Het is dan ook wenselijk om deze bomen zoveel mogelijk te behouden.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft 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. 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. 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.

Zoals in § 3.2 als is aangegeven, is voor het plangebied reeds een verkaveling gemaakt, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat het groene karakter van het gebied behouden blijft. Daarnaast wordt duurzaam wonen via particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd. Een extra duurzaamheidsambitie wordt bereikt doordat Dubokeur (1 ster) als eis wordt meegegeven bij de verkoop van de kavels. De woningen zijn relatief bescheiden waardoor het wonen in een groene setting gegarandeerd wordt. Dit bestemmingsplan schept enkel de kaders, waaraan de ontwikkeling uiteindelijk wordt getoetst. Het is op dit moment dan ook niet helder welke duurzaamheidsmaatregelen genomen (kunnen) worden. Wel kan hier bij de uitwerking van de particuliere bouwplannen rekening mee worden gehouden. Bijvoorbeeld door de woningen zo optimaal mogelijk te oriënteren voor het gebruik van zonne-energie en het toepassen van groene daken. Dergelijke aspecten kunnen deel uitmaken van het op te stellen contract tussen gemeente en de ontwikkelende partij.

Daarnaast kan in zijn algemeenheid gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen. Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het woningen zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens energiezuinig inrichten.

4.10 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:

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.

Met de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 46 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

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 Groen
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 5 Water

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Wonen
Artikel 7 Waarde - Archeologie
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

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

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die geen deel uitmaken van het uitgeefbare terrein. Binnen de bestemming Groen zijn erftoegangswegen en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals fiets- en voetpaden, waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Daarnaast wordt het realiseren van geluidwerende

voorzieningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de daarvoor opgenomen specifieke bouwaanduiding. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de gronden die zijn bedoeld voor de verkeersontsluiting is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” opgenomen. De bestemming behoort niet tot het uitgeefbaar terrein. De regeling sluit aan op de Rotterdamse standaard en maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals rijbanen en parkeervoorzieningen, ook straatmeubilair en groenvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 – Water

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

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

Artikel 6 – Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied die behoren tot het uitgeefbare terrein. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook onder andere ook tuinen, speel- en groenvoorzieningen en waterpartijen toegestaan.

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden gerealiseerd. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en per bouwvlak kan niet meer dan één hoofdgebouw (woning) worden gerealiseerd. De maximum goot- en bouwhoogte zijn afhankelijk gesteld van het bebouwingspercentage, die is gerelateerd aan de grootte van het bouwperceel (gehele kavel). Bij een bebouwingspercentage van niet meer dan 20% zijn de goot- en nokhoogte maximaal 7 respectievelijk 10 meter. Bij een bebouwingspercentage van 25% bedragen de goot- en/of nokhoogte maximaal 7 meter. Bij een bebouwingspercentage van niet meer dan 30% is een goot-/nokhoogte van maximaal 4m toegestaan. Afhankelijk van het bebouwingspercentage is een andere maximale bouwhoogte toegestaan: bij 20% is dat 10 meter, bij 25% is dat 7 meter en bij 30% is dat 4 meter.

De bestemming Wonen bevat verder enkele bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor luifels en overkappingen geldt hierbij, dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter dient te bedragen. Daarnaast dienen deze bouwwerken minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn gesitueerd te worden. Met een specifieke gebruiksregel is geregeld onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep-/ bedrijf aanwezig mag zijn.

Artikel 7 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden

beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende 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.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten. Zo geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 6,0 meter beneden maaiveld.

Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de bestaande waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de Rotterdamse Parkeernormen.

Artikel 11 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.

Artikel 12 Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

In artikel 13 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. In het kader van deze ontwikkelingen is een grondexploitatie opgesteld en zal een overeenkomst worden getekend met betrekking tot de gronduitgifte. Daarin is onder meer voorzien in het kostenverhaal.

Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. 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;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK);
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- Gasunie.

Van Rijkswaterstaat, HHSK, VRR, en BOOR zijn formele reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. Van Gasunie en KPN is een reactie ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft informeel gereageerd. 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.

1. Rijkswaterstaat

De voorziene woningen zijn gelegen in de nabijheid van de Rijksweg A16. Niet duidelijk is in hoeverre de wettelijke geluidsnormen worden overschreden en welke maatregelen eventueel benodigd zijn. Verzocht wordt het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan te voegen en in de toelichting aan te geven wat de onderzoeksresultaten zijn, of dit tot knelpunten leidt en welke maatregelen worden getroffen.

Beantwoording

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A16 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Omdat de berekende geluidsbelasting maximaal 56 dB bedraagt, wordt ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Deze overschrijding vindt echter plaats op één rekenpunt en alleen op de derde bouwlaag. Aangezien deze bouwlaag als zolderverdieping wordt ingericht, betreft het geen geluidsgevoelige ruimte. De betreffende gevel wordt op grond van de Wet geluidhinder dan ook als dove gevel aangemerkt. Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de Rijksweg A16 wordt een hogere waarde van 53 dB verleend. Overigens is in de berekeningen rekening gehouden met de aanwezigheid van een geluidsscherm aan de westzijde van de Kralingse Zoom. Deze heeft een lengte van 300 meter, een hoogte van 1,5 meter en wordt gepositioneerd op 1 meter uit de wegrand.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard

2.1 Niet duidelijk is wat de exacte verhardingstoename is en wat de daadwerkelijke compensatieopgave is. Verzocht wordt hier specifieker op in te gaan, als ook op de locatiekeuze.

Beantwoording

Bij de berekeningen is uitgegaan van het maximum oppervlak dat verhard kan worden, inclusief de openbare weg en parkeervoorzieningen en het oppervlak van de 'huidige' verharding. Ten aanzien van de woningen en tuinverharding is uitgegaan van het maximum toegestane bebouwingsoppervlak van de percelen en het feit dat bewoners gemiddeld nog 25% van hun tuinen verharderen. Uit de rapportage volgt dat ten opzichte van de bestaande verharding, sprake is van een toename van circa 9.000 m², waarbij wordt opgemerkt dat het aantal woningen (en daarmee de verharding) ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk is teruggebracht. Het terrein is inmiddels ook als zodanig in ontwikkeling.

2.2 In de waterparagraaf is aangegeven dat het hoogheemraadschap de maatgevende drooglegging heeft bepaald op 0,4 meter. Dit is niet juist. Het HHSK adviseert bij droogleggingen een minimale hoogte van 1,3 meter aan te houden, maar stelt dit niet als vaste regel.

Beantwoording

De waterparagraaf is hierop aangepast. Voor het plan wordt overigens uitgegaan van een drooglegging van één meter. Dit is minder dan de gewenste drooglegging, maar komt overeen met de drooglegging in bestaand stedelijk gebied. Meer drooglegging zou extra ophogen vereisen, en dat leidt tot extra zettingen. Met de gekozen oplossing (een

evenwichtsconstructie) wordt een situatie gecreëerd waar de achtergrondzetting niet toeneemt. Daarmee is het de meest duurzame variant.

2.3 Het plangebied is een laaggelegen en nat gebied. Dit werkt mogelijk beperkend op het gebruik van de percelen. Geadviseerd wordt, om in de toelichting hierop in te gaan.

Beantwoording

Vanaf de eerste bijeenkomsten met belangstellenden en toekomstige eigenaren, is herhaaldelijk gesproken over drooglegging en de consequenties daarvan. Aangegeven is dat in de loop der tijd de tuinen steeds natter zullen worden. Omdat de natuurlijke zetting gering is; zal dit nog decennia duren. Dat betekent dat met het gebruik en de inrichting daarvan rekening moet worden gehouden. Omdat dit van tevoren helder is gecommuniceerd, kan de tuininrichting op een aantrekkelijke manier gebeuren. Het vrijkomende hemelwater kan worden verwerkt in de openbare drainage, aangezien infiltratie op eigen terrein weliswaar in principe gewenst is; maar de bodem er niet geschikt voor is. Voor het openbaar gebied zijn daarvoor passende oplossingen getroffen. Voor de particuliere terreinen zijn in de contracten afspraken gemaakt waarbij de (toekomstige) eigenaren de vrijkomende grond bij de bouw op het terrein zonder bezwaar verspreiden. Er zijn maximale ophogingen en maximale belastingen vastgesteld.

2.4 In de waterparagraaf wordt beschreven dat dijkkring 14 een beschermingsniveau van 1 op 10.000 heeft. Dit is niet juist. Dijkkring 14 is een primaire waterkering met een 'overschrijdingskans' van 1:10.000.

Beantwoording

De waterparagraaf is hierop aangepast.

2.5 Ten behoeve van het plan dient een rioleringsplan te worden opgesteld, waarin aangegeven wordt wat de effecten op de riolering zijn en welke type wordt toegepast. Gevraagd wordt in de waterparagraaf kort in te gaan op de rioleringsaspecten.

Beantwoording

Er is binnen het gehele plangebied reeds sprake van een gescheiden riolering onder vrij verval. Alleen voor de meest noordelijke kavels wordt gebruik gemaakt van een pomp.

2.5 Niet duidelijk is hoe het water in het plangebied wordt onderhouden.

Beantwoording

In het inrichtingsplan wordt een beheerparagraaf opgenomen. Het onderhoud van het open water valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Geadviseerd wordt om de toekomstige bewoners door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" goed te informeren en te instrueren, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Beantwoording

Het advies wordt in het kader van de uitwerking van het plan ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

4. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

BOOR geeft aan dat zowel de archeologieparagraaf als de dubbelbestemming 'Archeologie' op enkele ondergeschikte delen aangepast kan worden.

Beantwoording

De gevraagde tekstuele aanpassingen zijn verwerkt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	55
Artikel 3 – Groen	55
Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied	56
Artikel 5 – Water	57
Artikel 6 – Wonen	58
Artikel 7 – Waarde – Archeologie	60
Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering.....	62
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	65
Artikel 9 – Antidubbelregel.....	65
Artikel 10 – Algemene bouwregels	65
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 12 – Overige regels	65
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
Artikel 13 – Overgangsrecht.....	67
Artikel 14 – Slotregel.....	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan Leonidas met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2100Leonidas-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijf:

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

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

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

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Dove gevel:

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

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

Gebouw:

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

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

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

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

Hoofdgebouw:

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

Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

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

Maaiveld:

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

NAP:

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

Normaal onderhoud:

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

Peil:

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

Straatmeubilair:

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

Uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

Wet geluidhinder:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 2,5 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.
- h. het bebouwingspercentage:
het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten het bouwvlak gelegen gronden.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. waterpartijen en waterlopen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- h. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ ;
- i. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bruggen, duikers;
- b. bouwwerken ten behoeve van de in 3.1 onder h bedoelde geluidswerende voorzieningen, niet hoger dan 2,5 meter boven maaiveld;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 3.1 onder i, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterpartijen en waterlopen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen;
- g. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de voor “Verkeer – Verblijfsgebied” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

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

- a. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) mogen niet groter zijn dan 10 m³;
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, mogen niet groter zijn dan 80 m³;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder e, zijn niet dieper dan 2 meter uit de gevel en zijn tenminste 2,2 meter boven maaiveld gelegen.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding 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 daaraan ondergeschikt:

- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen;
- g. bergings- en stallingsruimte(n);
- h. fiets- en voetpaden;
- i. straatmeubilair;
- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met dien verstande dat de gebouwen in de 3e fase van het project alleen zijn toegestaan indien langs de westzijde van de Kralingse Zoom een geluidsscherm is gerealiseerd van 1,5 meter hoog, 300 meter lang en geplaatst op 1 meter vanaf de wegrand, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek in de bijlage bij dit plan, of is voorzien in een vergelijkbare voorziening met dezelfde afscherpende werking ;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één hoofdgebouw (woning) toegestaan;
- c. de maximale goot- en nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 respectievelijk 10 meter, afhankelijk van het in 6.2.2 onder f bepaalde bebouwingspercentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 1” geldt vanaf 7 meter en hoger, alleen niet-geluidgevoelige functies zijn toegestaan;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- f. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 1. 20% bij een maximale goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 10 meter;
 2. 25% bij een maximale goot- en nokhoogte van 7 meter;

3. 30% bij een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter.
- g. de goothoogte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mag niet meer bedragen dan 0,2 meter boven maaiveld;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de omvang van huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) mag niet meer bedragen dan 10 m³;
- d. voor het bouwen van luifels en overkappingen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 meter mag bedragen.

6.3 **Afwijking van de bouwregels**

6.3.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 en toestaan dat brandtrappen en stallingruimten voor fietsen en bromfietsen, voor zover de noodzaak daarvan dan wel de behoefte daaraan wordt aangetoond, buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, met dien verstande dat de hoogte van stallingruimten niet meer dan 2,70 meter mag bedragen.

6.3.2 *Bouwen zonder dove gevel*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder d en toestaan dat geluidgevoelige functies zijn toegestaan, indien door middel van een nader akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat, eventueel door toepassen van maatregelen, de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting bij deze woningen niet wordt overschreden.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

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.

Artikel 7 – Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Verplichting

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

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

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

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 7.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 6,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

7.3.2 Vergunningsvereisten

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

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

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

7.3.3 Uitzondering

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

7.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

7.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterkering.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd.

8.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 8.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

8.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

8.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – 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 10 – Algemene bouwregels

10.1 Parkeren en ontsluiting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voorzien in voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij gelden de Rotterdamse Parkeernormen.

Artikel 11 – 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.

Artikel 12 – Overige regels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 – Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Het bepaalde in 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

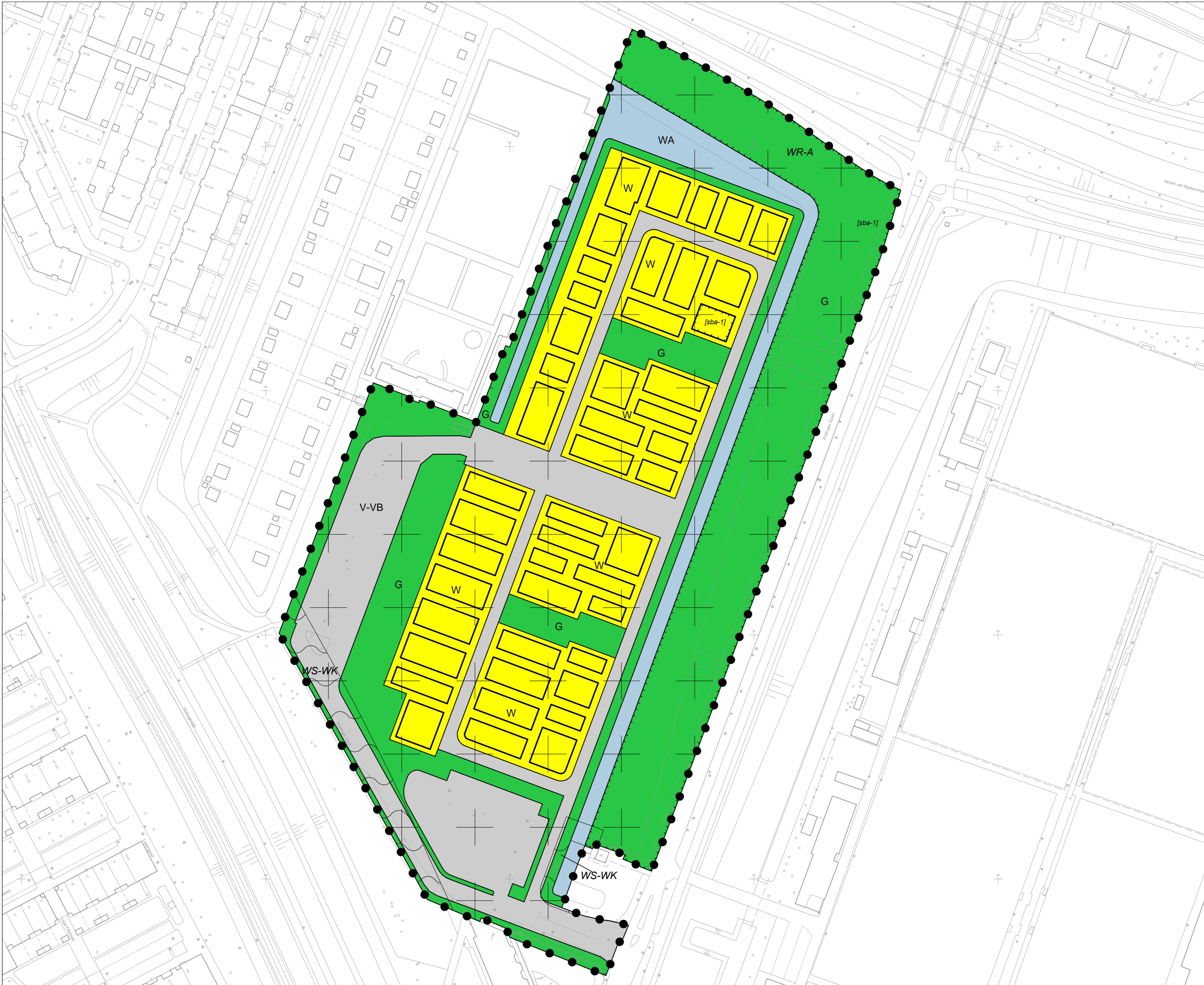
13.2.4 Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied
 Leonidas

Enkelbestemmingen
 Groen
 Verkeer - Verblijfsgebied
 Water
 Wonen

Dubbelbestemmingen
 Waarde - Archeologie
 Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 specifieke bouwaanduiding - 1

Verklaring
 ondergrond

project:
Leonidas
 gemeente:
Rotterdam
 fase:
 Bestemmingsplan (vastgesteld)
 opdrachtgever:
Gemeente Rotterdam
 datum : 7 april 2016
 schaal : 1 : 1.000
 identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2100Leonidas-va01
 ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2100Leonidas-va01

