



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN PARADIJSHOF, NIEUW CROOSWIJK

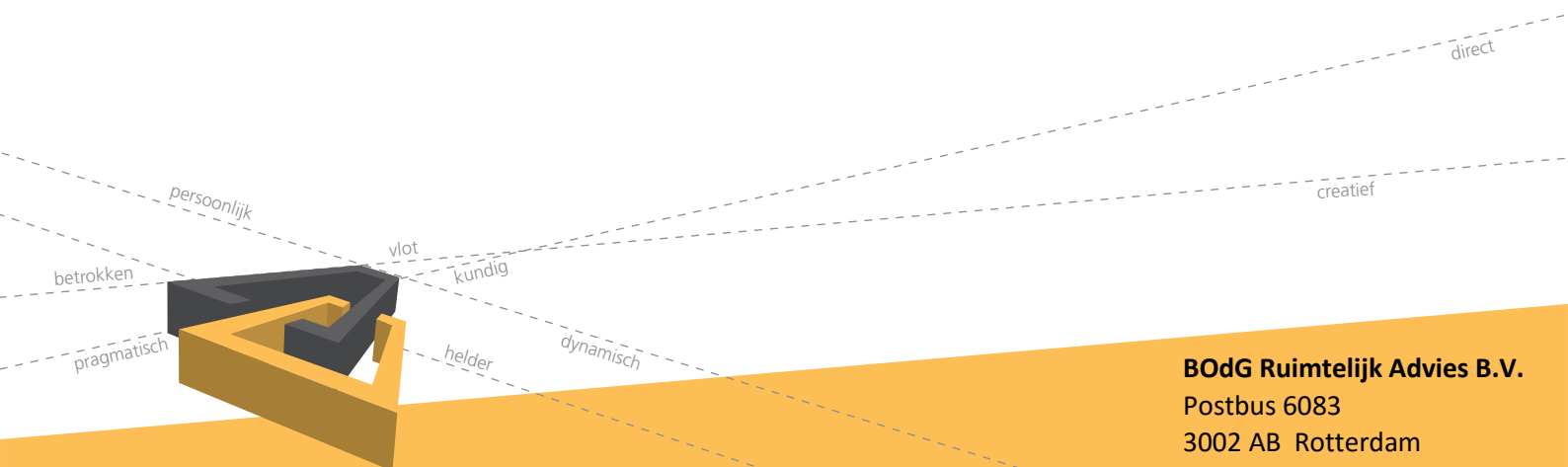
18 februari 2016



BESTEMMINGSPLAN

PARADIJSHOF, NIEUW CROOSWIJK

concept ontwerp	28 april 2015
ontwerp	26 juni 2015
vaststelling	18 februari 2016



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 Projectbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie.....	31
4.8 Flora en fauna	33
4.9 Duurzaamheid en energie	35
4.10 Besluit m.e.r.....	36
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*

Nieuw Crooswijk is aangemerkt als één van de negentien herstructureringsgebieden in Rotterdam. In deze gebieden wordt door middel van herstructurering getracht de wijk aantrekkelijker te maken, zodat bewoners met een midden en hoger inkomen zich in de wijk vestigen. In 2005 is hiervoor het Masterplan Nieuw Crooswijk vastgesteld. Sindsdien ondergaat Nieuw Crooswijk een metamorfose naar een groene stadswijk met ruime straten, nieuwe woningen en alle denkbare voorzieningen. Deze herstructurering vindt fasegewijs plaats. Zo is een groot deel van het Wandeloordgebied en het Nieuw Trapezium gerealiseerd.

Als gevolg van de marktomstandigheden is gebleken dat de oorspronkelijke plannen, zoals vastgelegd in het Masterplan, niet volledig tot uitvoering gebracht kunnen worden. Vandaar dat besloten is voor een koerswijziging, die ook gevolgen heeft voor het deelgebied 'Paradijshof'. De sloop van deze circa 180 woningen biedt de mogelijkheid om 45 eengezinswoningen terug te bouwen. Het huidige bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" staat realisatie van dit project niet toe (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken, is herziening van dat plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de begraafplaats Crooswijk. De begrenzing wordt aan de noordwestzijde gevormd door de Kerkhoflaan en aan de noordoostzijde door de Rusthofstraat. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de Paradijslaan, dan wel de tuinen van de woningen aan deze weg. Aan de noordwestzijde is de Crooswijksebocht gesitueerd en aan de zuidwestzijde het Schutterskwartier. Aan de oostzijde grenst de Paradijshof aan het Wandeloordgebied. Doordat sloop van de eerder aanwezige woningen al heeft plaatsgevonden, is het plangebied momenteel braakliggend.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan “Nieuw Crooswijk II” dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 oktober 2012 is het plan onherroepelijk geworden.

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat momenteel in het plangebied zeven verschillende bestemmingen van kracht zijn. Het gaat hierbij om ‘Gemengd – 1’, ‘Gemengd – 2’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’, ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Daarnaast is ook nog sprake van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ (niet zichtbaar op onderstaande afbeelding).



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Nieuw Crooswijk II” (plangebied zwart omkaderd).

De geldende bestemmingen maken alleen binnen de bestemmingen ‘Gemengd 1 en 2’ en ‘Wonen’ realisatie van woningen mogelijk. Hierbij moet voldaan worden aan de op de verbeelding aangegeven hoogte. De voorziene woningen zijn echter (deels) buiten deze bestemmingen gelegen. Ook de in het bestemmingsplan “Nieuw Crooswijk II” opgenomen wijzigingsbevoegdheid en/of afwijkingsbevoegdheden maken de bouw van het voorziene woningbouwprogramma niet mogelijk.

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.

Voormalig VROM Actieprogramma Herstructurering

Nieuw Crooswijk is één van wijken die deel uitmaakte van de zogenaamde '56 wijken aanpak', zoals door het toenmalige ministerie van VROM was vastgelegd in het Actieprogramma Herstructurering. Dit programma had als doel meer tempo te brengen in de aanpak en uitvoering van herstructurering van 56 wijken die liggen in de vier grote steden en 26 middelgrote gemeenten. Het gaat bij deze wijken samen om meer dan één miljoen mensen in bijna 540.000 woningen. De vaak eenzijdige woningvoorraad van kleine en goedkope

huurwoningen heeft in deze wijken geleid tot een eenzijdige bevolkingsopbouw met een groot percentage kansarmen. Daardoor stond de leefbaarheid in de zin van gebrek aan sociale samenhang, overlast en onveiligheid onder druk.

Door middel van herstructurering werd getracht in deze wijken een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren, evenals de vernieuwing / verbetering van bijvoorbeeld winkels, pleinen, straten en groenvoorzieningen. Dit moest ertoe leiden, dat midden- en hogere inkomensgroepen in de wijk bleven, maar ook tot verbetering van het leefklimaat voor de lagere inkomensgroepen. Het Rijk droeg bij aan de financiering van de herstructurering via het protestedenbeleid en daarbinnen het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Als gevolg van bezuinigingen en decentralisatie is het wijkenbeleid in 2011 fors veranderd. Zo is de financiële bijdrage van het Rijk stopgezet en zijn bepaalde taken en bevoegdheden naar de lagere overheden overgeheveld. Wel heeft het Rijk de wens uitgesproken, dat gemeenten en corporaties de wijkenaanpak prioriteit blijven geven.

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 aanwezig. Het plangebied is immers braakliggend.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De woontechnische en stedenbouwkundige staat van de oorspronkelijk aanwezige woningen binnen het plangebied vroeg dringend om vernieuwing. Daarnaast maakt de voorgenomen herontwikkeling onderdeel uit van de grotere herstructureringsopgave van de wijk Nieuw Crooswijk. Deze opgave behoort tot de '56-wijkenaanpak'. De herstructurering van het plangebied maakt het daarbij mogelijk het woontype te wijzigen naar grondgebonden eengezinswoningen. Dit sluit beter aan bij de actuele woonwensen en behoefte in Rotterdam. Tevens leidt dit tot een verbetering van de woningdifferentiatie in de stad. Doordat sprake is van een verdunning – van de oorspronkelijke 170 wooneenheden worden nu 43 eenheden teruggebouwd – verbetert ook de leefbaarheid ter plaatse. Op grond hiervan wordt gesteld, dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking. De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd. Hiermee wordt voldaan aan de

tweede trede, waardoor toetsing aan de derde trede niet aan de orde is. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook aan het Rijksbeleid.

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 behoefte 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 behoeften (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. Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een aanvaarde woonvisie.

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 voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, omdat zij deel uitmaken van de herstructureringsopgave voor Nieuw Crooswijk. Daarnaast vindt de voorgenomen herontwikkeling plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied,

waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie § 2.1) en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

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

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Daarnaast zijn voor 19 wijken in Rotterdam met de corporaties en deelgemeenten gebiedsafspraken gemaakt, om deze te herstructureren. Het gaat hierbij niet alleen om de herstructurering van woningen, maar ook de integrale aanpak met het sociale programma en de economie is hierbij van belang. Nieuw Crooswijk is één van deze 19 herstructureringsgebieden. Tevens maakt het onderdeel uit van 'Groot Kralingen', alwaar het (uit)bouwen van sterke woonmilieus gewenst is. Nieuw Crooswijk wordt daarbij genoemd als een goed voorbeeld van een aantrekkelijk woonmilieu in de nabijheid van het Kralingse Bos.

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 / Welstandsparagraaf Nieuw Crooswijk

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 'ontwikkeling'. Het betreffen hier gebieden waar een omvangrijke bouwopgave wordt gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke context ingrijpend verandert. Voor bepaalde ontwikkelingsgebieden is dan ook een specifieke welstandsparagraaf vastgesteld. Voor het ontwikkelingsgebied Nieuw Crooswijk is een dergelijke paragraaf in 2006 vastgesteld. Hierin wordt gesteld, dat het beeld van een 'gegroeide stad' moet worden nagestreefd. Dat wil zeggen, dat de blokken uit verschillende architectuur moeten worden opgebouwd. De gebouwen manifesteren zich als individuele panden, waarbij de nieuwe architectuur wordt gedomineerd door metselwerk. Daarnaast komen door glas en natuursteen gedomineerde gevels voor, zodat een aangenaam contrast in de wanden ontstaat. De stedenbouwkundige opzet is geïnspireerd op het 19^e eeuwse bouwblok. Naast deze algemene welstandseisen wordt ook per straat nog ingegaan op specifiekere eisen. Deze hebben veelal betrekking op de bouwhoogte en pandbreedte. Met betrekking tot het Paradijshof wordt verder nog gesteld, dat het aanbrengen van een hof wenselijk is. Dit verschaft de mogelijkheid om een (klein) onderscheidend woonmilieu te creëren, met een eigen beleving.

Structuurvisie "Nieuwe Kijk op Nieuw Crooswijk" / Masterplan "Nieuw Crooswijk"

De structuurvisie "Nieuwe Kijk op Nieuw Crooswijk" geeft een ruimtelijke uitwerking van het Strategisch Investeringsprogramma en zet de koers uit voor de toekomst. Nieuw Crooswijk is in de Structuurvisie omschreven als een wijk aan de grens van haar mogelijkheden binnen de huidige opzet. Maar ook aan de grens van afglijden naar een niveau waarbij de huidige sociale problemen ernstige vormen zullen aannemen. Eén van de belangrijkste redenen hiervan is een eenzijdige, verslechterde vooroorlogse woningvoorraad die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Met de structuurvisie is daarom besloten tot een ingrijpende fysieke verbetering van de wijk, met sloop van een groot deel van de bestaande woningvoorraad. De doelstelling voor de herstructurering van Nieuw Crooswijk is hierbij als volgt geformuleerd: het creëren van een groene, kindvriendelijke stadswijk tussen Bos en Rotte met:

- een rijkere variatie aan woonvormen;
- behoud van de bestaande hoofdstructuur;
- kindvriendelijke en veilige woonbuurten met duurzame inrichting;
- parkeren zo veel mogelijk in of onder de bebouwing;
- bedrijvigheid, voorzieningen en wonen aan de lanen;
- mogelijkheid voor bewoners om wooncarrière te maken.

Het masterplan Nieuw Crooswijk is een globale ruimtelijke vertaling van de structuurvisie en is op 3 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is opgesteld in opdracht van de OntwikkelingsCombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC), dat bestaat uit Woonstad Rotterdam, Proper Rotterdam en Era Bouw. Bij de totstandkoming van het masterplan heeft de OCNC nauw samengewerkt met de gemeente en de voormalige deelgemeente Kralingen-Crooswijk.

Het masterplan vormt de basis voor de uitwerking per deelgebied (buurt), met een bijpassend bouwprogramma. Daarnaast zijn bij de vaststelling van het masterplan twee moties aangenomen, die bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen moeten worden. Een van de moties handelt over de terugkeergarantie, de ander over de leefbaarheid van de wijk tijdens de herstructurering. Gemeente en OCNC hebben op 15 maart 2005 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de uitvoering van het masterplan.

Visie “Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk”

Zoals hiervoor al aangegeven, is in 2005 het Masterplan Nieuw Crooswijk vastgesteld, waarin de contouren van de herontwikkeling van de wijk tot een levendige en toekomstbestendige stadswijk zijn geschetst. Hierbij werd uitgegaan van een uitvoeringsduur van 12 jaar, zodat de gehele herstructureringsoperatie in 2017 gereed zou zijn. Als gevolg van de marktomstandigheden is de realisatie vertraagd naar 20 jaar en mogelijk langer. Hierbij is geconstateerd, dat de oorspronkelijke plannen niet volledig tot uitvoering gebracht kunnen worden. Vandaar dat besloten is tot een koerswijziging, die is vastgelegd in de in 2013 vastgestelde visie “Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk” (geactualiseerd in september 2014), waarbij nog steeds wordt ingezet op een voor een brede doelgroep bestemde groene stadswijk tussen binnenstad en Kralingse Bos. Ten opzichte van het Masterplan worden onderdelen echter anders uitgewerkt en wordt het in een ander tempo en langs een andere route gerealiseerd.

Met betrekking tot het Paradijshof wordt in deze visie gesteld, dat hier een andere aanpak is voorzien dan opgenomen in het Masterplan. Het blok Reserveboezem III en de huurwoningen tegen de Paradijslaan worden gesloopt (heeft inmiddels plaatsgevonden). Hierdoor ontstaat ruimte om circa 45 eengezinswoningen in de koopsector te kunnen realiseren. Als gevolg van verdunning wordt de ruimte voor parkeren in de wijk positief beïnvloed.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De in de visie “Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk” (september 2014) beschreven herontwikkeling voor het gebied Reserveboezem III en het blok tegen de Paradijslaan, wordt met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit bestemmingsplan past dan ook binnen het gestelde gemeentelijk beleid, om te komen tot een nieuwe wijk waarbij de sterke woonmilieus worden uitgebouwd. Een wijk die voor een brede doelgroep bestemd is.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

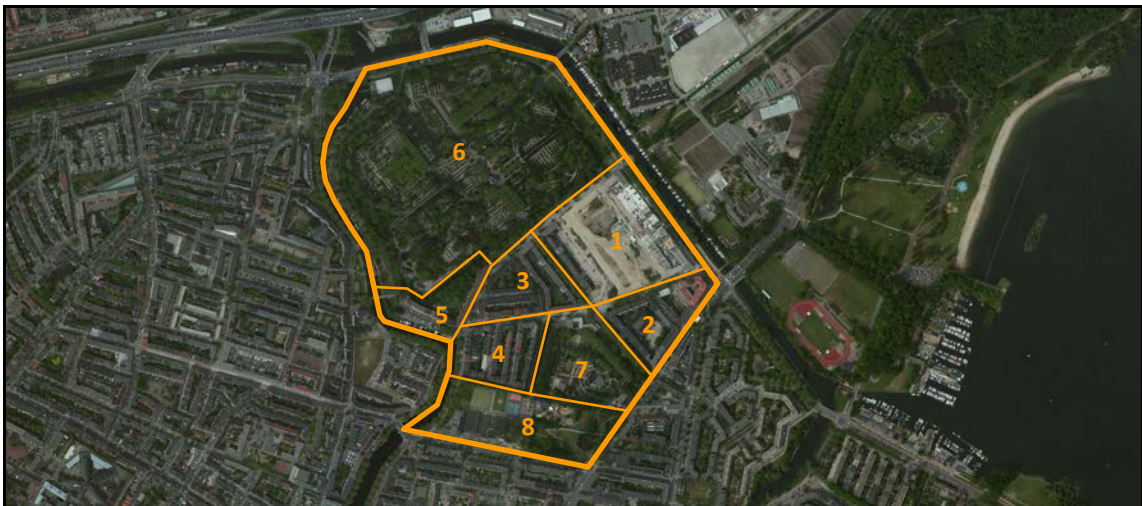
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Nieuw Crooswijk

De naam van de wijk is afgeleid van het in de 13^e eeuw gebouwde Huis te Crooswijk, dat bij de sluis in de Rotte was opgericht. In 1864 wordt ten zuiden van dit huis een exercitieveld aangelegd, dat tegenwoordig het Schuttersveld heet. Dit veld vormt de uitvalsbasis voor de bouw van de woonwijk Nieuw Crooswijk, die aanvangt in 1905 en rond 1925 gereed is. Het Schuttersveld blijft hierbij grotendeels als open terrein bestaan, waarbij in de periode van 1884 tot 1930 barakken aanwezig zijn geweest voor het in quarantaine houden van mensen met besmettelijke ziekten. Na de Tweede Wereldoorlog is het Schuttersveld als wijkpark ingericht; vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw zijn hier een sporthal en andere wijkvoorzieningen gebouwd.

Bij de bouw van de wijk werd aanvankelijk de oude verkaveling van de onderliggende polderstructuur gevolgd, later is daarvan afgeweken. Door de oprichting van de woningbouwverenigingen werden de woningen in grotere complexen gebouwd, waardoor ook meer aandacht gegeven kon worden aan de stedenbouwkundige structuur. Sinds de bouw van de wijk is slechts incidenteel sprake geweest van nieuwbouw. Wel worden in de jaren '80 vanwege de stadsvernieuingsperiode de meeste woningen gerenoveerd. Dit heeft geduurd tot 2005, waarna is gestart met een grootschalige herstructurering van de wijk.



Afbeelding 3: Nieuw Crooswijk en haar deelgebieden.

Nieuw Crooswijk wordt aan westzijde begrensd door de Rotte. Aan de noord- en oostzijde wordt de grens gevormd door de Boezemlaan en de Crooswijkseweg. De zuidgrens van de wijk wordt gevormd door de Crooswijksestraat. In de wijk zijn verschillende buurten te onderscheiden, te weten het Wandeloordgebied (nr. 1 op afbeelding 3), Trapezium (nr. 2), Paradijshof (nr. 3), Schutterskwartier (nr. 4) en Crooswijksebocht (nr. 5). Ongeveer de helft van de wijk wordt in beslag genomen door de Algemene Begraafplaats (nr. 6); direct ten oosten van het Schutterskwartier is ook nog de rooms-katholieke begraafplaats (nr. 7) gelegen. Ook het zuidelijk daarvan gelegen Schuttersveld (nr. 8) neemt een bijzonder positie in de wijk in.

Hier bevinden zich namelijk enkele recreatieve functies, zoals een voetbalveld en een speeltuin. Het Schuttersveld is deels bebouwd met een sporthal en nieuwbouw aan de Linker Rottekade.

Paradijshof

Het Paradijshof betreft een van de buurten in Nieuw Crooswijk. Het ligt ingeklemd tussen het Wandeloordgebied, het Schutterskwartier en de Crooswijksebocht. De oorspronkelijke bebouwing in deze buurt bestaat uit drie verschillende bouwblokken. Een van deze blokken betreft 'Blok G', dat ingeklemd ligt tussen Rusthoflaan en Rusthofstraat. De bebouwing bestaat hier uit drie tot vijf bouwlagen en al dan niet afgedekt met kap. Aan de zijde van de Rusthoflaan zijn nog enkele hoogteaccenten aanwezig. Blok G staat ten dienste van de woonfunctie.



Afbeelding 4: De buurt Paradijshof, met haar drie bouwblokken.

Ingeklemd tussen de Paradijslaan en Kerkhofstraat is Blok H gelegen. De panden aan de Paradijslaan betreffen overwegend koopwoningen, waarbij op de begane grond ook andere functies dan wonen voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld detailhandel. De bebouwing bestaat hier overwegend uit drie bouwlagen met kap. De overige bebouwing in Blok H betreffen huurappartementen, waarbij de gebouwen bestaan uit vier bouwlagen die plat afgedekt zijn. Deze huurwoningen zijn inmiddels gesloopt.

Tussen Blok G en Blok H bevond zich Reserveboezem III; een driehoekig wooncomplex dat in 1924 door de Maatschappij voor Volkswoningen gebouwd is voor 'onvolledige' gezinnen. Op het binnenterrein was dan ook een 'kinderbewaarplaats' aanwezig. Gezien deze bijzondere opzet had het complex een unieke cultuurhistorische waarde. Het ruimtelijk concept in de vorm van woningplattegronden is door de renovatie-ingrepen in de jaren '80 van de vorige eeuw echter volledig verloren gegaan. Omdat dit complex daarnaast gedocumenteerd is en het complex niet is aangemerkt als monument, is door de gemeenteraad besloten om het complex te slopen. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden.



Afbeelding 5: Huidige situatie binnen plangebied (maart 2015).

3.2 **Projectbeschrijving**

Uit de vorige paragraaf blijkt, dat grote delen van het Paradijshof momenteel braakliggend zijn (zie ook afbeelding 5). De hier aanwezige woningen zijn gesloopt vanwege de slechte bouw- en woontechnische kwaliteit. Deze braakliggende gebieden vormen dan ook het plangebied, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om maximaal 45 eengezinswoningen te realiseren.

De herontwikkeling van het Paradijshof leidt tot een driehoekig stadsblok, doordat twee bouwblokken worden samengevoegd. De voorgevels van de voorziene woningen worden gericht op de Paradijsslaan, Kerkhoflaan of Rusthofstraat. De huidige Kerkhofstraat komt hierdoor te vervallen. Twee van de drie wanden van het stadsblok worden nieuw ontworpen; het betreffen hier de wanden langs de Kerkhoflaan en de Rusthofstraat. De derde wand, langs de Paradijssstraat, wordt gevormd door de bestaande bebouwing. Aan deze wand worden vier nieuwe panden toegevoegd.

De drie straten die het stadsblok ontsluiten hebben ieder een eigen karakter: dit karakter wordt ook vertaald in de typologie en de vormgeving van de architectuur van de te bouwen woningen. Aan de Paradijsslaan worden vier statige panden toegevoegd, waarmee een verdere versterking van de stedelijke mix aan de Paradijsslaan mogelijk wordt gemaakt.

De Kerkhoflaan wordt ingericht als stadslaan. Vandaar dat gekozen is om hier relatief smalle maar statige, vierlaagse herenhuizen te realiseren. Het wonen is hierbij ondergebracht op twee verdiepingen: de tuinverdieping die op ongeveer een halve meter onder straatniveau is gelegen, en de bel-etage op ongeveer 2,5 meter daarboven. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om een eventuele vijfde bouwlaag toe te staan. Vanaf de bel-etage heeft men een prachtig uitzicht op de binnentuin en de hof. Ter plaatse van het hoekpand tegenover het fabriekje aan de Paradijsslaan, het poortpand dat toegang geeft tot de hof en het hoekpand naar de Kerkhofstraat, is sprake van een aantal uitzonderingen.

In de Rusthofstraat staan meer traditionele drielaagse herenhuizen. Deze woningen, met een beukmaat van ongeveer 5,4 meter worden circa een halve meter boven straatniveau opgetild. De huizen springen ruim een meter terug, waarbij de overgang van openbaar naar privé wordt opgelost met stoepje. Met uitzondering van de hoekwoningen wordt de minder valide toegankelijkheid opgelost via de achterzijde. De knik in de Rusthofstraat wordt vormgegeven door twee speciale brede woningen.

Door de nieuwe opzet ontstaat één groot afgesloten binnenterrein, dat deels als privétuin en deels als gezamenlijke tuin wordt ingericht. Zo is in het midden een boomgaard voorzien. Hierin bevindt zich een longhouse: een woning van één bouwlaag met een kap. De vorm van dit gebouw doet denken aan een oude boerderijschuur, alsof deze boomgaard en dit huis hier altijd al stonden. Door de centrale ligging van de boomgaard ontstaan drie verschillende 'thema'-tuinen die grenzen aan de privétuinen. Het parkeren is geconcentreerd aan de zuidzijde van het blok. Bewoners lopen vanaf de parkeerplaats via de boomgaard en 'thema'-tuinen naar de privétuin bij de eigen woning. Onderstaande afbeelding geeft een en ander schematisch weer.



Afbeelding 6: Schematische weergave bouwplan Paradijshof.

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.

Beschrijving watersysteem

Nieuw Crooswijk en daarmee ook het plangebied, maakt onderdeel uit van peilgebied GHG-166, alwaar een peilniveau wordt gehanteerd van 2,3 meter beneden NAP (m-NAP). Binnen de wijk zijn twee locaties waar een afwijkend peil wordt gehanteerd. De Algemene Begraafplaats vormt een eigen peilgebied, alwaar een peil wordt gehanteerd van 2,45 m-NAP. Ook de rooms-katholieke begraafplaats heeft een afwijkend peilniveau, te weten 2,4 m-NAP. De drooglegging – het verschil tussen maaiveldhoogte en het oppervlaktepeil – bedraagt in het peilgebied GPG-166 zo'n 1,35 meter.

Bij een tekort aan water in Nieuw Crooswijk wordt water vanuit de Rotte ter hoogte van de Algemene Begraafplaats ingelaten. Ook het gemaal Exercitiestraat kan water vanuit de Rotte inlaten, alsmede een handbediende inlaat nabij de boezemsingel. Bij een overschot aan water wordt door het gemaal Boezembocht, het eerder genoemde gemaal Exercitiestraat en het gemaal Boezemsingel water uitgeslagen op de Rotteboezem.

Het plangebied ligt in het Afvalwaterbemalingsdistrict 'Oosten', waaronder ook Waterstad, Crooswijk-Kralingen en de Kralingse Plas vallen. Het afvalwater gaat via een persleiding naar de Afvalwaterzuiveringsinstallatie 'Kralingse Veer'.

In het plangebied zijn geen waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones gelegen. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Het plangebied is geheel binnendijs gelegen en maakt onderdeel uit van het gebied dat omringd is door dijkkring 14. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zullen delen van Nieuw Crooswijk onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een overstromingsdiepte.

Wateropgave

De herstructurering van Nieuw Crooswijk leidt tot het afkoppelen van circa 13 hectare verhard oppervlak op de Exercitiesingel en de watergangen rondom de Algemene Begraafplaats. Als gevolg zal de riolering minder belast worden, waardoor de overstortfrequentie's en de hoeveelheden overstortwater uit het rioolstelsel zullen afnemen. De capaciteit van het oppervlaktewatergemaal aan de Rusthoflaan dient vergroot te worden om dit grote aanbod aan afstromend hemelwater te kunnen verwerken. Ten behoeve van deze herstructureringsopgave zijn omtrent de wateropgave en de riolering afspraken met de waterbeheerders gemaakt.

De met dit bestemmingsplan voorziene herontwikkeling van het Paradijshof leidt tot een verdunding van het aantal woningen ter plaatse en ten opzichte van de oorspronkelijke plannen uit het Masterplan. Daarnaast zal het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige bebouwde situatie door de herontwikkeling afnemen. Het nieuwe Paradijshof heeft dan ook geen negatieve effecten op het watersysteem ter plaatse of de eerder gemaakte afspraken. Het treffen van aanvullende compensatiemaatregelen is daarom niet aan de orde.

Wel is het wenselijk om het hemelwater ter plaatse van woningen gescheiden van het afvalwater af te voeren. In de directe omgeving zijn voldoende infiltratiemogelijkheden

aanwezig. 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 niet gelegen binnen de beschermingszone behorende tot een waterkering. Dit betekent, dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de bijbehorende regels uit de Keur. Zoals aangegeven, zal bij een eventuele doorbraak van dijkkring 14 het plangebied niet/nauwelijks onder water komen te staan. De herontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen significant effect op het veiligheidsrisico. Daarnaast draagt het - vanwege de enorme omvang van het dijkkringgebied - 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 zijn betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Daarnaast maakt de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied onderdeel uit van de totale herstructurering van Nieuw Crooswijk, alwaar ook de waterbeheerders bij zijn betrokken.

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.

De VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij vijf verschillende gebiedstypen worden onderscheiden. Nieuw Crooswijk is aangemerkt als 'rustige woonwijk', alwaar activiteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen in de directe omgeving van het plangebied enkele activiteiten opgericht worden, die mogelijk voor hinder zorgen. Zo zijn aan de Paradijslaan en aan de Kerkhoflaan enkele percelen voorzien van de bestemming 'Gemengd – 1' of 'Gemengd – 2'. Hier kunnen zich activiteiten vestigen behorende tot ten hoogste milieucategorie 2, zoals bijvoorbeeld detailhandel, praktijkruimten, bedrijvigheid en showrooms. Deze activiteiten zijn alleen op de begane grondlaag toegestaan. Op grond van de Rotterdamse systematiek worden deze als passend binnen een 'rustige woonwijk' ervaren. Op basis hiervan wordt gesteld, dat deze activiteiten geen belemmeringen ondervinden van de herontwikkeling. Daarnaast geldt ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat.

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 45 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Kerkhoflaan en Paradijslaan. 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.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt voor beide wegen namelijk 59 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het onderzoek ook aandacht geschonken aan de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Rusthofstraat, waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt hier 57 dB.

De berekende geluidsbelasting vanwege de Kerkhoflaan en de Paradijslaan overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet. De gecumuleerde belasting bedraagt hierbij 64 dB (exclusief correctie). De voormalige deelgemeente Kralingen-Crooswijk heeft op 16 mei 2008 besloten, om het snelheidsregime op de meeste binnenstedelijke wegen in Nieuw Crooswijk te verlagen naar 30 km/h. Uitzonderingen vormen de Boezemlaan, Nieuwe Boezemstraat en Crooswijksestraat; hier blijft sprake van een maximum snelheid van 50 km/h. De betreffende wegen worden toegevoegd aan de 30 km/h-zone, op het moment van de uitvoering van de herinrichting. Vandaar dat op de Kerkhoflaan en Paradijslaan nog een snelheid van 50 km/h geldt. Deze maatregel leidt tot een reductie van zo'n 2 dB; de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in deze situatie namelijk maximaal 62 dB (excl. correctie).

Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen leidt niet tot een dusdanige reductie, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast zijn met name overdrachtsmaatregelen vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet haalbaar. Voor alle woningen geldt, dat sprake is van een geluidsluwe gevel. Hierdoor wordt voldaan aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid, waardoor het verlenen van een ontheffing van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder mogelijk is.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB(A)-contour van een gezonde industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam – The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Toetsing aan de grenswaarden is voor deze bronnen dan ook niet noodzakelijk.

¹ Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Paradijshof te Rotterdam, april 2015, documentnummer Rakv426aaA0.fa.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat en dat sprake is 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.

Uit een voor het geldende bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek blijkt, dat de gehele herstructurering van Nieuw Crooswijk niet in betekenende mate bijdraagt. Tevens blijkt, dat geen overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ plaatsvinden. In dit onderzoek is rekening gehouden met de oplevering en ingebruikname van alle voorziene functies in Nieuw Crooswijk. Dit betekent, dat ook de in het Masterplan Nieuw Crooswijk opgenomen herontwikkeling van Paradijshof onderdeel van het onderzoek uitmaakt.

Zoals al eerder aangegeven zijn vanwege de marktomstandigheden een aantal deelprojecten uit het masterplan bijgesteld, waaronder de herontwikkeling van het Paradijshof. Deze bijstelling leidt ertoe, dat het aantal woningen in deze buurt uiteindelijk lager is dan in het masterplan was voorzien. De in het luchtonderzoek berekende concentraties worden door de met dit bestemmingsplan voorziene herstructurering dan ook niet negatief beïnvloed. Gesteld wordt, dat de herontwikkeling van het Paradijshof niet in betekenende mate bijdraagt. 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. Gesteld wordt, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling 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

Binnen een straal van 1.000 meter zijn vier inrichtingen gelegen, alwaar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Zowel op een afstand van 270 ten zuidoosten als op een afstand van 485 meter ten noordwesten van het plangebied betreft het een tankstations, waar geen LPG wordt doorgezet. De bijbehorende risicocontouren bevinden zich binnen de bedrijfslocatie en vormen dan ook geen belemmering.

Op een afstand van 610 meter ten noordoosten van het plangebied is een tankstation gesitueerd, waar LPG wordt doorgezet. Deze doorzet is vastgelegd op 1.000 m^3 per jaar, waardoor de bijbehorende maatgevende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 35 meter rondom het vulpunt bedraagt. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 150 meter. Gezien de afstand vormt dit tankstation geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op circa 770 meter ten noordwesten van het plangebied is een koel- en vriesbedrijf gesitueerd. Hier is een koelinstallatie aanwezig, waarbij 2.140 kg ammoniak aanwezig kan zijn. Rondom deze installatie is sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Daarnaast is sprake van een ammoniakleiding met een capaciteit van 2.114 kg; hier is echter geen sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Deze contouren raken het plangebied niet; dit geldt ook voor het invloedsgebied. Vandaar dat deze bron geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Mobiele risicobronnen

Over de rijksweg A20 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - knooppunt Terbregseplein). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 625 meter van de A20 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmeringen.

Direct ten noorden van de rijksweg A20 is de spoorlijn Rotterdam – Gouda gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 720 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

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 625 respectievelijk 720 meter van de A20 en spoorlijn Rotterdam - Gouda is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, wordt gesteld dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

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 invloedsfeer van de rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam – Gouda. 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.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek uitgevoerd². Uit het vooronderzoek blijkt, dat het onderzoeksgebied mogelijk verontreinigd is. Het gebied is dan ook aangemerkt als zijnde 'verdachte locatie'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2014, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 24 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,5 tot 3,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan zijn twee boringen afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid. Tijdens het veldwerk zijn in de boven- en ondergrond zintuigelijk verontreinigingskenmerken

² Grontmij, Verkennend bodem- en asbestonderzoek nieuwbouwproject 'Paradijshof' te Rotterdam, september 2014, projectnummer 338449.

waargenomen, die duiden op de aanwezigheid van een stedelijke ophooglaag. Het betreft hier met name bijmengingen met puin en in mindere mate sintels, beton, hout, ijzer en kalk.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de zintuigelijk waargenomen ophooglaag licht tot sterk verontreinigd is met koper, lood en zink. Plaatselijk is een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. Daarnaast is in deze laag sprake van een lichte tot matige verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met overige metalen en PAK. Het betreffen in alle gevallen immobiele verontreinigingen. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium. Tevens is sprake van een lichte verontreiniging met naftaleen. Plaatselijk is ook sprake van een verhoogde streefwaarde voor som 1,2-dichloorethenen en vinylchloride.

In het onderzoeksrapport wordt gesteld, dat de analyseresultaten in overeenstemming zijn met de gestelde hypothese. De verontreiniging betreft een diffuse bodembelasting met zware metalen en plaatselijk PAK en is heterogeen verdeeld. Dit beeld past bij een stedelijke ophooglaag. Conform de criteria in de Wet bodembescherming is hierbij sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Gezien de geschiedenis van de wijk is deze voor 1987 ontstaan. Om de grond geschikt te maken voor de functie 'wonen' is sanering noodzakelijk. Dit kan door de bodemverontreiniging te ontgraven, te isoleren of door een combinatie. Door de initiatiefnemer wordt gehoor gegeven aan deze saneringsplicht. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' staat realisatie van de voorgenomen herontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Archeologie

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

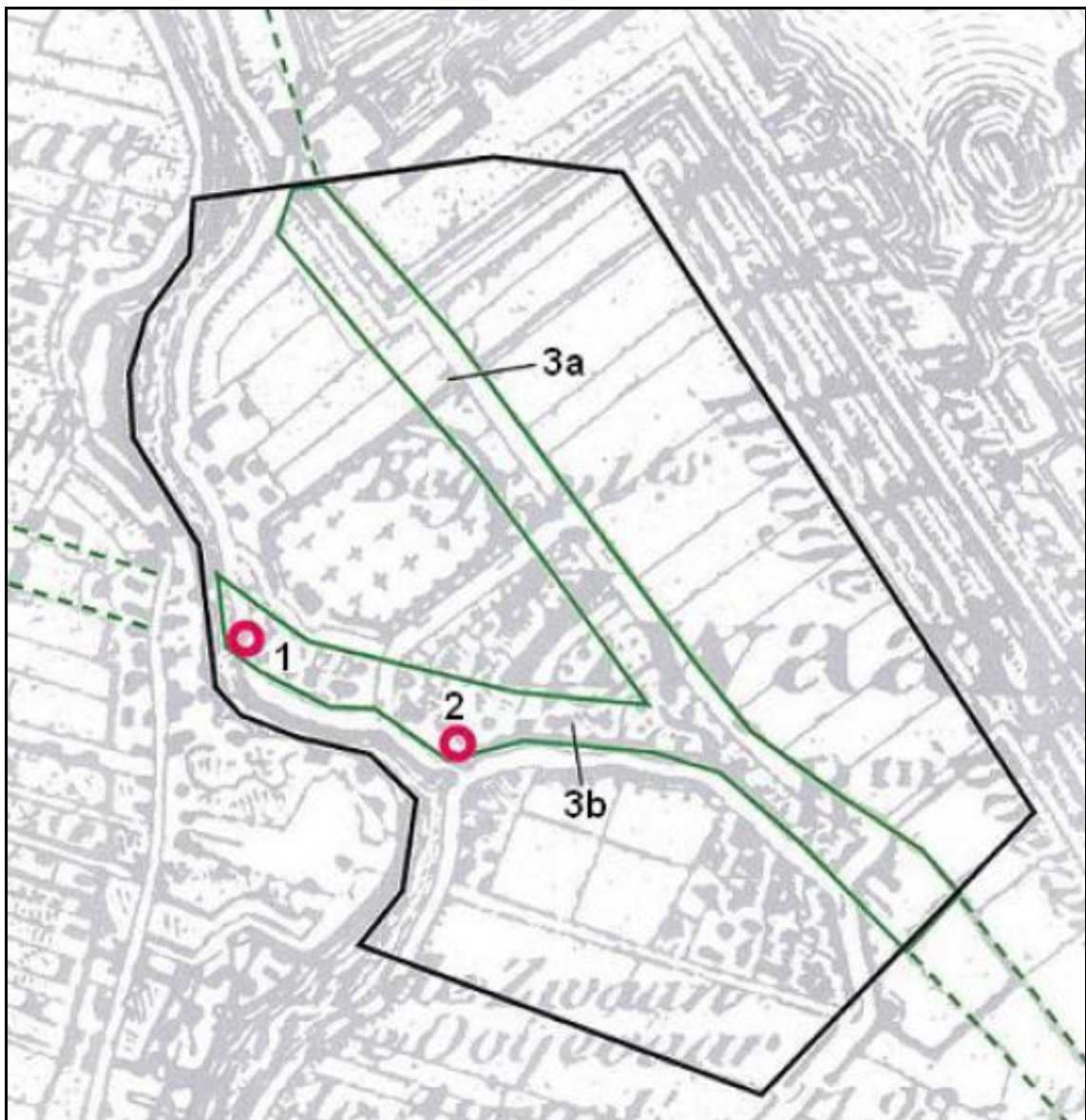
De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen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

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

Vroege bewoningsgeschiedenis

Nieuw Crooswijk maakte in de prehistorie lange tijd deel uit van een uitgestrekt veengebied ter weerszijden van de Rotte. Bewoningssporen zijn in dit veengebied bekend uit de Late IJzertijd, zoals stroomopwaarts langs de Rotte bij Terbregge. Oudere bewoningssporen uit de Steentijd en de Bronstijd kunnen in de diepere ondergrond aanwezig zijn. In een groot deel

van het plangebied zijn (plaatselijk dikke) kleiafzettingen op het veen aanwezig, die vermoedelijk dateren uit de Romeinse tijd. Deze afzettingen behoren tot een inmiddels verland geulsysteem. Hier zijn mogelijk bewoningssporen te vinden.



Afbeelding 7: Belangrijke bewoningssporen in Nieuw Crooswijk (zwart omrand). Het veengebied werd in de Middeleeuwen vanaf de 10^e eeuw ontgonnen, mogelijk vanuit iets oudere nederzettingen, die direct bij de Rotte op de oevers, vanaf de 8^e/9^e eeuw waren gevestigd. Het gaat dan om de nederzetting "Rotta", die in de 11^e eeuw voor het eerst in historische bronnen wordt vermeld. Direct ten zuiden van Nieuw Crooswijk zijn in het verleden vondsten uit deze periode gedaan.

In de 12^e eeuw gaan grote delen van de dan ontgonnen gebieden verloren door overstromingen. Vanaf circa 1200 wordt het gebied herontgonnen door middel van bedijkingen, waarbij de Rotte tot drie keer toe, steeds verder stroomafwaarts wordt afgedamd. Twee fragmenten van deze dijken doorkruisen Nieuw Crooswijk (zie bovenstaande afbeelding, locaties 3a en 3b). Dijk nummer 3a zou zijn aangesloten op een dam uit circa 1200 in de Rotte, ongeveer op de plaats waar later Huis te Crooswijk, daterend uit de 13de eeuw, werd gebouwd (locatie 1). Door de aanleg van de dam in de Rotte ter plaatse van de

Hoogstraat (circa 1270-1280) verloren in het plangebied gelegen dijken en de dam hun functie. De dijkzates vormden ook later nog belangrijke structuur gevende elementen in het landschap. Huis te Rubroek (locatie 2 en mogelijk gelegen binnen het plangebied) is een voorbeeld van een versterkt middeleeuws huis op zo'n dijkzate. Over het algemeen werden echter boerderijen gebouwd. Ook de kades langs de Rotte vormden vanaf de 14^e eeuw lijnen waarlangs de bebouwing zich ontwikkelde.

Grote delen van de veengebieden langs de Rotte zijn in de vroeg-moderne tijd afgegraven voor de winning van turf. Dit geldt echter niet voor het veengebied ter plaatse van Nieuw Crooswijk. Mogelijk is de aanwezigheid van de klei één van de redenen dat hier in de 19^e eeuw nauwelijks turf is gewonnen. Nieuw Crooswijk werd uiteindelijk vanaf het laatste kwart van de 19^e eeuw bij de stad Rotterdam getrokken. Al eerder (1828) had de stad de buitenplaats "Het huis te Crooswijk" gekocht en gesloopt. Op het terrein werd het oudste gedeelte van de begraafplaats Crooswijk aangelegd.

Archeologische verwachting

In Nieuw Crooswijk zijn onder en op het veen sporen uit de prehistorie te verwachten. Daar waar rond de jaartelling klei op het veen is afgezet, kunnen resten uit de Romeinse tijd voorkomen. De oeverzone van de Rotte is kansrijk voor het aantreffen van sporen uit de (Vroege) Middeleeuwen (tot circa 1170). Daarnaast zijn resten uit de Late Middeleeuwen (1200-1500) en later te verwachten. De tracés van de oude dijken, alsmede de dam in de Rotte bij Crooswijk, zijn als archeologische structuren van belang. Ook van de bewoning op en langs de dijkzates vanaf de 13^e eeuw, zijn relictten te verwachten. Van twee van dergelijke locaties, Huis te Crooswijk en Huis te Rubroek, bevinden de funderingen zich nog in de ondergrond. Los van de twee kastelen en de dijken zelf, zijn in het bestemmingsplangebied zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, zijn in het geldende bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" ter hoogte van het Paradijshof twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Ter plaatse van het complex Reserveboezem III is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4'. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 m beneden NAP en tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Voor de gronden ten zuiden van dit complex geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3'. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 m beneden NAP en tevens een oppervlak van meer dan 100 m² beslaan. Beide bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

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.

Het plangebied is middenin de bebouwde kom van Rotterdam gelegen en op ruime afstand (meer dan 10.000 meter) van Natura 2000-gebieden. Ook onderdelen van de EHS bevinden zich op grote afstand van het plangebied (circa dan 1.890 meter – Nieuwe Maas). De realisatie van 45 woningen binnen het plangebied leidt dan ook niet tot nadelige effecten op deze gebieden. Het voornemen omvat namelijk geen versturende bouwwerkzaamheden in de nabijheid van deze gebieden. Daarnaast is geen sprake van een nadelige stikstofdepositie. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende maatregelen is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

Uit een uitgevoerde quickscan³ blijkt, dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen of bijbehorende leefgebieden van tabel 2 en/of 3 soorten zijn aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt, dat ten tijde van het onderzoek de aanwezige bebouwing nog niet gesloopt was. Aangezien het terrein nu braakliggend is, wordt de aanwezigheid van dergelijke soorten helemaal uitgesloten.

³ Grontmij, Notitie 'Verkennd natuuronderzoek Paradijshof, Rotterdam', juli 2014, referentienummer PN338449.

Wel zijn (in de directe omgeving) mogelijk enkele foeragerende of migrerende soorten te verwachten, met name vleermuizen en vogels. Om verstoring van eventuele foeragerende vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd om in de zomerperiode geen directe (werk)verlichting of strooilicht uit te (laten) stralen op de gebouwen en de begraafplaats buiten het plangebied tussen zonsondergang en zonsopkomst. In de winterperiode hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden, omdat deze dieren dan in winterslaap zijn. Om verstoring van vogelsoorten te voorkomen, wordt geadviseerd om versturende activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, is het wenselijk om de activiteiten ecologisch te laten begeleiden.

Gesteld wordt, dat de natuurwetgeving geen belemmering hoeft te vormen voor de herstructurering van het plangebied.

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.

Met herontwikkeling ontstaan ten opzichte van de huidige situatie veel energiezuinigere panden. De woningen voldoen aan moderne eisen, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten. Doordat de woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie beter geïsoleerd zijn, wordt de energie-efficiëntie beter beïnvloed. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam. Daarnaast worden de panden aangesloten op stadsverwarming. Tevens wordt onderzocht of het toepassen van zonnepanelen mogelijk is. Daarmee wordt voldaan aan punt 3 uit het Programma Duurzaam, waarmee gestreefd wordt naar het omschakelen op duurzame energie.

Nieuw Crooswijk is gelegen op een centrale locatie, die goed bereikbaar is per openbaar vervoer. Dit stimuleert toekomstige gebruikers c.q. bewoners om hier gebruik van te maken. Dit sluit aan op punt 4 uit het Programma Duurzaam (het bevorderen van duurzame mobiliteit en transport).

Door de voorgenomen herontwikkeling krijgt de ruimtelijk leefomgeving een grote impuls, omdat woningen in een slechte bouw- en woontechnische kwaliteit worden vervangen. Hierdoor is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling (punt 10 uit het Programma Duurzaam). Doordat verdunning in het aantal woningen plaatsvindt, ontstaat ook ruimte om de wijk te vergroenen. Zo wordt het binnenterrein als buurtpark ingericht. Daarnaast beschikken de woningen over een achtertuin. Dit sluit aan bij de wens om de stad te vergroenen (punt 6 van het Programma Duurzaam).

Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, dit wordt door de eindgebruikers van het pand zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk 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 45 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 bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde-Archeologie 3
Artikel 6 Waarde-Archeologie 4

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

Artikel 3 – Tuin

Naast het gebruik als tuin, zijn de als ‘Tuin’ aangewezen gronden ook bestemd voor ontsluitingswegen, in- en uitritten, voetpaden, (gebouwde) parkeervoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

Binnen de bestemming 'Tuin' worden twee verschillende vormen van tuinen onderscheiden:

- Privé-tuinen; dit is gedefinieerd als de tuin behorende tot één specifieke woning. Voor deze tuinen geldt, dat 50% van het oppervlak bebouwd mag worden. Hierbij gelden voor het plaatsen van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken specifieke hoogte- en/of oppervlaktematen. Voor uitstekende delen aan gebouwen geldt, dat deze niet dieper dan 2,5 meter uit de oorspronkelijke gevel mogen steken en minimaal 2,2 meter boven maaiveld moeten blijven. Erfafscheidingen mogen twee meter hoog zijn en voor pergola's is een maximale hoogte van drie meter bepaald.
- Gemeenschappelijke tuin; dit betreffen de gronden die niet als privé-tuin worden aangemerkt. Deze worden dan ook collectief gebruikt en beheerd. In de gemeenschappelijke tuin mag één kas worden opgericht, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan drie meter. Daarnaast is bepaald, dat gebouwde parkeervoorzieningen niet groter mogen zijn dan 30 m² per voorziening; voor openbare nutsvoorzieningen geldt een maximale inhoudsmaat van 80 m³.

In de gemeenschappelijke tuin is een longhouse (een woning van één bouwlaag met een kap) voorzien. Deze mag worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wonen'. De goot- en bouwhoogte van deze woning is vastgelegd op vier respectievelijk acht meter. Het grondoppervlak van deze woning bedraagt ten hoogste 150 m². Indien bij deze woning nog sprake is van een privé-tuin, dan gelden hiervoor de bebouwingsnormen voor deze tuinen. Voor deze woning zijn ook de gebruiksregels uit de bestemming 'Wonen' van toepassing.

In de specifieke gebruiksregels is tevens bepaald, dat de gemeenschappelijke tuin ingericht en gebruikt mag worden ten behoeve van een boomgaard, speelbos, moestuin en voor groenvoorzieningen, zoals een bloementuin.

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied waar de voorziene woningen gepland zijn (met uitzondering van de 'longhouse'). Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook tuinen en ervan, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), ontsluitingswegen en -paden, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer dan 44 woningen worden gerealiseerd. De bouwhoogte van deze woningen mag niet meer bedragen, dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven. De wijze van afdekking is hierbij niet vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een onderdoorgang gerealiseerd worden, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen. Indien deze onderdoorgang ook voor autoverkeer bestemd is, dan dient deze minimaal 3,5 meter breed te zijn en minimaal 4,2 meter hoog.

De bestemming Wonen bevat verder enkele bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, evenals een specifieke gebruiksregel met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen-/bedrijven.

Artikel 5 & 6 - Waarde – Archeologie

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

beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. 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 bodemverstorende activiteiten. Zo geldt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP. Voor de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is deze onderzoekverplichting van toepassing, als de bodemverstorende activiteiten een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 7 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 8 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 of ten behoeve van technische voorzieningen op het dak. De bouwhoogte kan in dat geval met 0,5 meter respectievelijk vijf meter verhoogd worden.

Artikel 9 Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 10 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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.

Overgangs- en slotregels

In artikel 11 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*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de exploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is Woonstad Rotterdam de initiatiefnemer en daarmee drager van de kosten met betrekking tot het bouwrijp maken van de grond en de realisatie van de woningen. Wel zijn gemeentelijke gelden beschikbaar gesteld ten behoeve van eventuele saneringskosten. De gemeente vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet daarop wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

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 Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- DCMR milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van Rijkswaterstaat, het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Gasunie en KPN zijn formele reacties. Zij hebben allen 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.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	51
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	53
Artikel 3 – Tuin	53
Artikel 4 – Wonen	55
Artikel 5 – Waarde – Archeologie 3	57
Artikel 6 – Waarde – Archeologie 4	59
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	61
Artikel 7 – Antidubbelregel.....	61
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 9 – Geluidgevoelige functies	61
Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	61
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	63
Artikel 12 – Slotregel.....	63
PARKEERNORMEN.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Paradijshof, Nieuw Crooswijk” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2105Paradijshof-va01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aan huis gebonden beroep- of bedrijf:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekking 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.

1.5 Aanduiding:

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

1.6 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.11 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.12 Bouwaanduidingen:

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

1.13 Bouwen:

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

1.14 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwvlak:

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

1.16 Bouwwerk:

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

1.17 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.):

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.18 Dakterras:

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

1.19 Gebouw:

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

1.20 Geluidsgevoelige functies:

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.

1.21 Gemeenschappelijke tuin:

tuinen die niet toebehoren tot de privé-tuin en collectief gebruikt en beheerd worden.

1.22 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.

1.23 Maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.24 NAP:

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

1.25 Normaal onderhoud:

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

1.26 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

de zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.27 Openbaar nutsvoorzieningen:

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

1.28 Overig bouwwerk:

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

1.29 Pand:

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

1.30 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.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.31 Privé-tuin:

een tot één specifieke woning behorende tuin.

1.32 Uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

1.33 Wet geluidhinder:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 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 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. privé- en gemeenschappelijke tuinen;
- b. ontsluitingswegen, in- en uitritten;
- c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. waterpartijen en waterlopen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- i. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- j. wonen als bedoeld in artikel 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor “Tuin” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen voor bouwwerken in privé-tuin

Voor het bouwen van de in 3.2.1 toegestane bouwwerken in een privé-tuin gelden de volgende bebouwingsnormen:

- a. niet meer dan 50% van het oppervlak mag worden bebouwd;
- b. een aan de achtergevel van het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. het bruto vloeroppervlak van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in 3.1 onder c, mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ de aangegeven hoogte geldt;
- f. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- g. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- h. de hoogte van pergola’s mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.3 *Bebouwingsnormen voor bouwwerken in gemeenschappelijke tuin*

Voor het bouwen van de in 3.2.1 toegestane bouwwerken in de gemeenschappelijke tuin gelden de volgende bebouwingsnormen:

- a. het bruto vloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen als bedoeld in 3.1 onder c mag niet meer dan 30 m² per voorziening bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen als bedoeld in 3.1 onder c mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de inhoud van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 80 m³ bedragen;
- d. één kas mag worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag één woning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;
 3. het grondoppervlak niet meer dan 150 m² mag bedragen;
 4. voor de gronden behorende tot de privé-tuin artikel 3.2.2 overeenkomstig van toepassing is.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Gemeenschappelijke tuin

De gronden die toebehoren tot de gemeenschappelijke tuin, mogen tevens worden gebruikt voor de volgende doeleinden:

- a. boomgaard;
- b. moestuin;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelbos.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer dan 44 woningen worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’ mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is, deze niet minder dan 3,5 meter breed respectievelijk 4,2 meter hoog mag zijn.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mag niet meer dan 0,2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een 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% mag worden voor een aan huis gebonden beroep of

- bedrijf;
- 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 het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

5.3.1 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 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

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

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

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

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

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

5.3.4 Vergunning

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.

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 6 – Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 4” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 6.3.1.

6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 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 3,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

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

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

6.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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.

6.3.4 Vergunning

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

6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – 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 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

8.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 9 – Geluidgevoelige functies

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

Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

10.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

10.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.3 Afwijken van de regels

10.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 10.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

10.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in 10.3.1.

10.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Het bepaalde in 11.2.1 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 12 – Slotregel

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

PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 10).

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

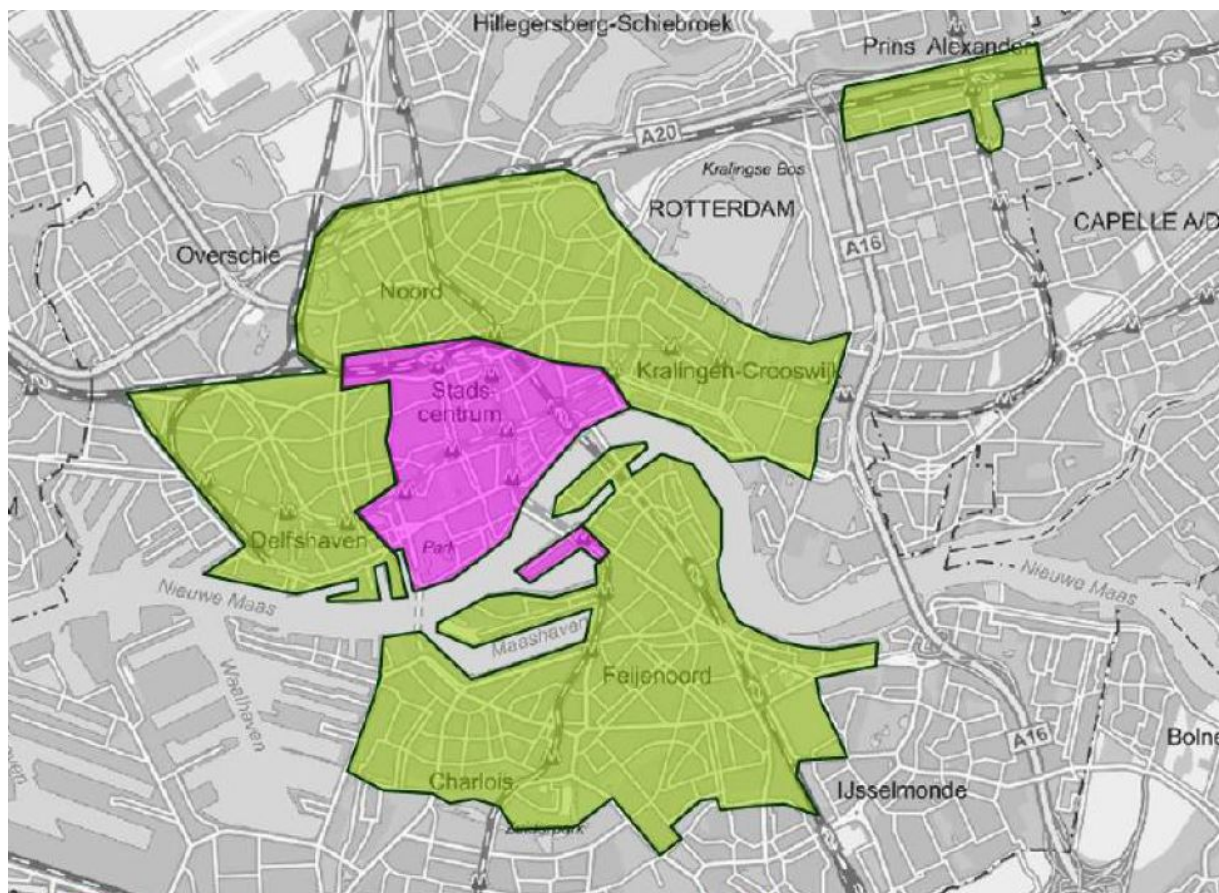
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
Werken			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
Winkelen			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafeteria / snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m ²
Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

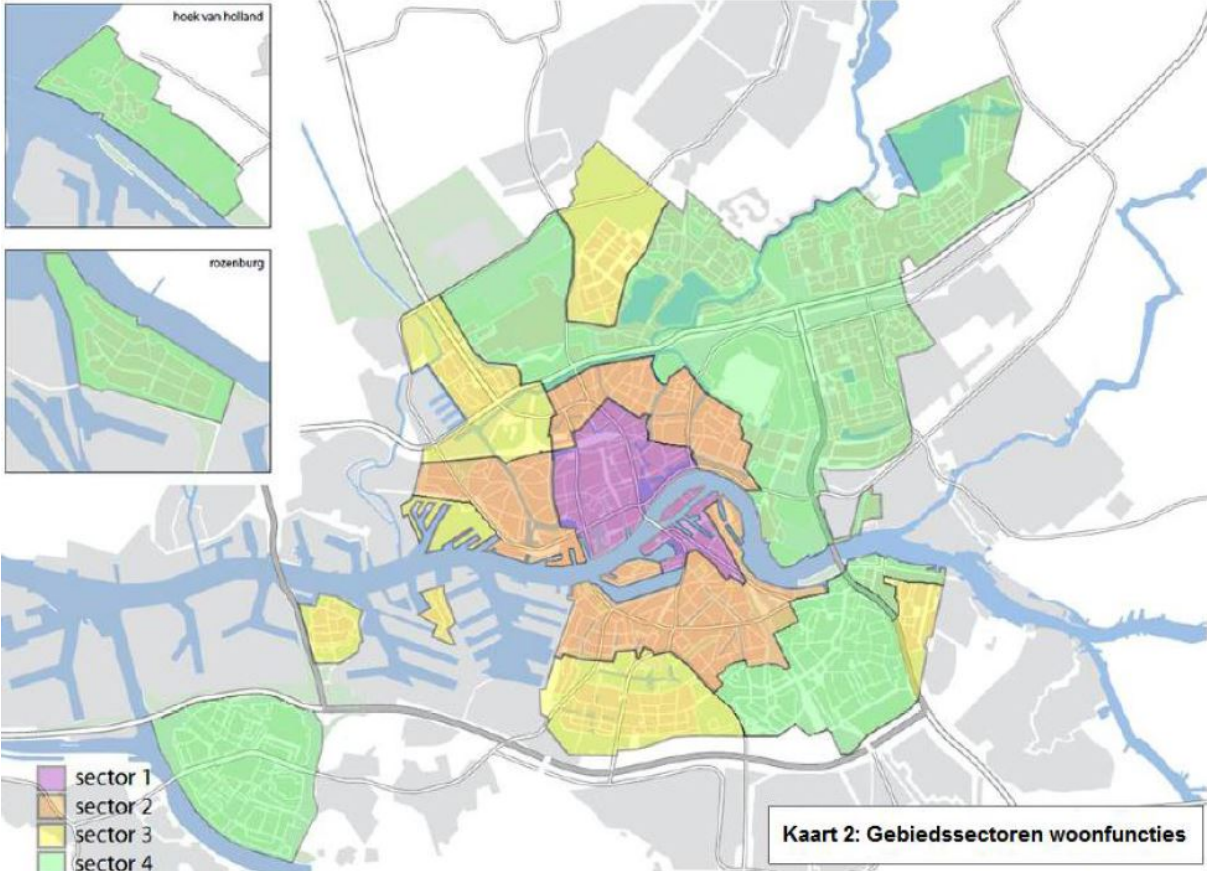
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

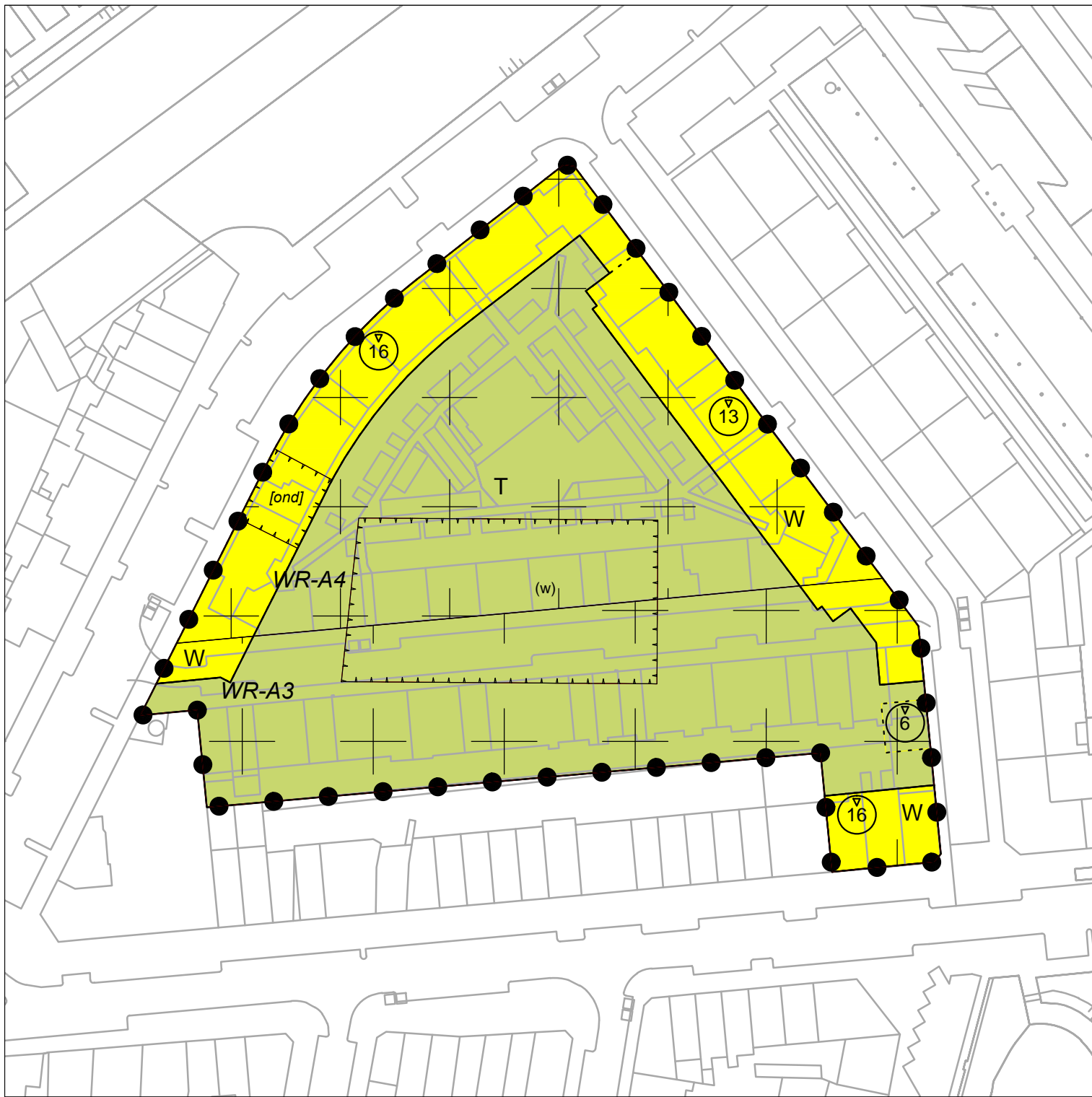
**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING



Plangebied

 Paradijshof, Nieuw Crooswijk

Enkelbestemmingen

 Tuin
 Wonen


Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 3
 Waarde - Archeologie - 4


Functieaanduidingen

 wonen


Bouwaanduidingen

 onderdoorgang

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

 ondergrond

project:

Paradijshof, Nieuw Crooswijk

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Woonstad Rotterdam

datum : 18 februari 2016

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2105Paradijshof-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2105Paradijshof-va01

