

BESTEMMINGSPLAN BINNENTERREIN OSSEWEISTRAAT / SCHONEBERGERWEG

28 september 2017

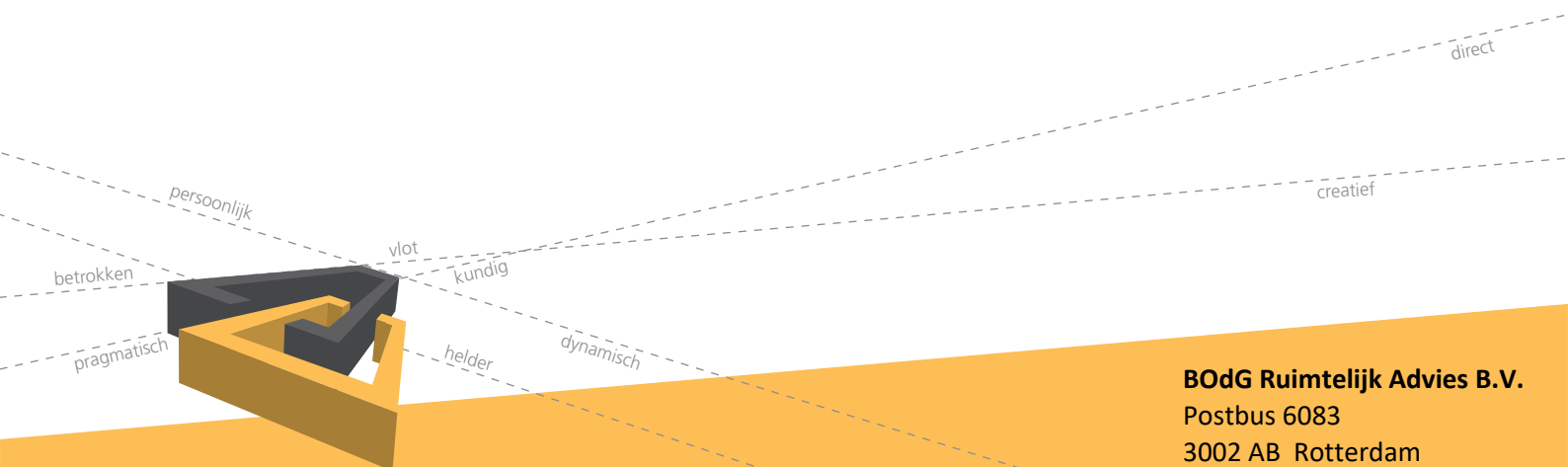


BESTEMMINGSPLAN

BINNENTERREIN OSSEWEISTRAAT / SCHONEBERGERWEG

Concept ontwerp
Ontwerp
Vaststelling

14 juni 2016
25 augustus 2016
28 september 2017



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
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.....	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie.....	29
4.8 Natuur.....	30
4.9 Duurzaamheid en energie	32
4.10 Besluit m.e.r.....	33
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels	35
6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het binnenterrein dat wordt omsloten door de bebouwing aan de Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat, stonden in het verleden vier schoolgebouwen. Een van deze gebouwen is gesloopt. Daarnaast is het gebouw aan de zijde van de Duyststraat recentelijk in het kader van het project 'Zelfbouw Rotterdam', omgebouwd tot een wooncomplex. De andere twee schoolgebouwen zijn momenteel in gebruik als werkruimte/atelier en worden verhuurd met het oog op leegstandbeheer.

Net als voor het voormalig schoolgebouw aan de zijde van de Duyststraat, is Rotterdam voornemens om de overige twee gebouwen in het kader van het project 'Zelfbouw Rotterdam' ter beschikking te stellen. Door dit project kunnen geïnteresseerden een pand geheel naar eigen wensen verbouwen, waarbij per pand maximaal 6 tot 8 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze herontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie § 1.3), vandaar dat een herziening hiervan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de wijk 'Het Nieuwe Westen', dat behoorde tot de voormalige deelgemeente Delfshaven. Het is gelegen op een binnenterrein dat omsloten wordt door de gesloten bouwblokken aan de Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat. Dit bestemmingsplan richt zich op het gehele binnenterrein, met uitzondering van het meest westelijk deel. Hiervoor is namelijk in 2014 al een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Aan deze zijde wordt de plangrens dan ook bepaald door de grens van het bestemmingsplan "Schoolgebouw Duyststraat". De overige plangrenzen zijn bepaald aan de hand van de reeds aanwezige perceelsgrenzen.

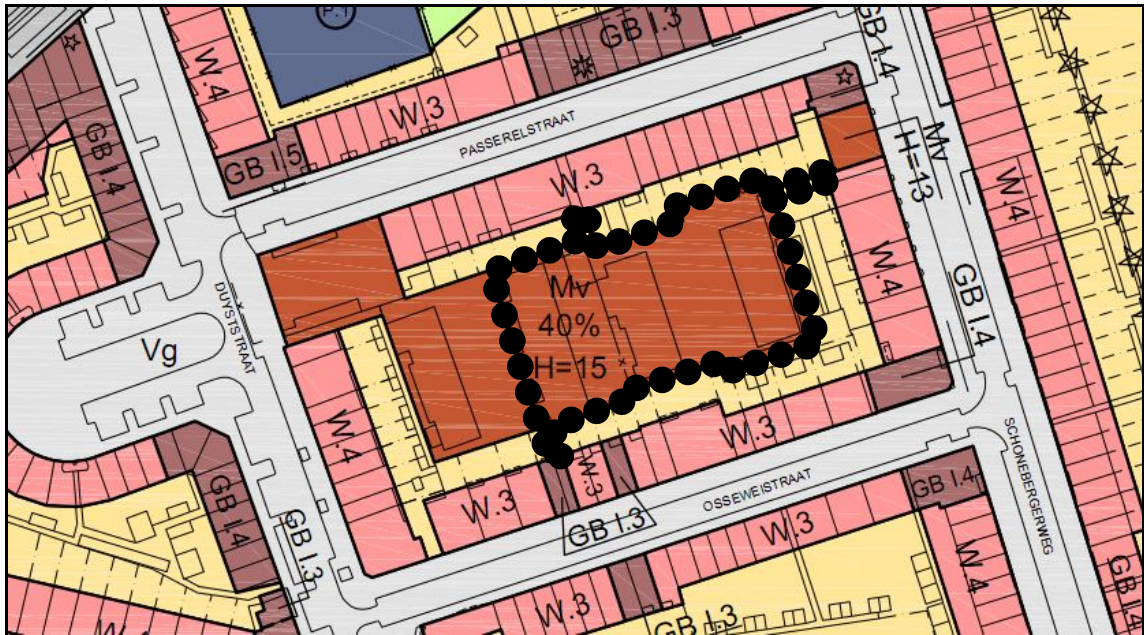


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

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

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



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

Hoewel de geldende bestemming één dienstwoning mogelijk maakt, biedt het geen mogelijkheden tot de ontwikkeling van meerdere burgerwoningen met bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsplan "Middelland / Het Nieuwe Westen" kent ook geen ontheffings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

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

Nota Belvédère

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal 14 woningen binnen een bestaand woongebied mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zo passen de woningen binnen de woningbouwvisie van de Stadsregio Rotterdam, die door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is aanvaard (zie § 2.2). De ontwikkeling wordt met een selectieprocedure in de markt gezet. Op basis van de interesse voor de zelfbouwlocaties binnen Rotterdam, blijkt sprake te zijn van voldoende animo voor deze woningen. Het betreft hier de herontwikkeling van reeds bestaande panden in bestaand stedelijk gebied, centraal gelegen binnen Rotterdam. De herontwikkeling gaat niet ten koste van agrarisch gebied of bestaand groen (parken) in de stad. De ontwikkeling sluit aan op het bestaande wegennet van Rotterdam, zonder dat dit in de directe omgeving of elders in de stad problemen oplevert.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader.

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 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 deel 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.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald 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. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en is aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden. Op de functiekaart is het plangebied ook aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' met daarbij de toevoeging 'met hoogwaardig openbaar vervoer'. Dit betekent dat de betreffende delen van het stads- en dorpsgebied in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer gelegen zijn, zoals in dit geval metrostation Coolhaven.

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied, met een beperkte toevoeging van nieuwe detailhandelfuncties. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de Stadsregio Rotterdam in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. 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 hoogwaardig openbaar vervoer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De ontsluiting per auto en openbaar vervoer is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. In de binnenstad gaat om die reden extra aandacht uit naar de ontwikkeling van aantrekkelijke centrumstedelijke woonmilieus. Verdichting, bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed, worden daarbij ingezet als katalysator.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden die prioriteit verdienen bij de uitvoering. Het plangebied maakt hier geen deel van uit. Wel wordt met betrekking tot de wijken rondom de binnenstad gesteld, dat stimulatie van gentrification een belangrijke strategie is. Gentrification draagt namelijk bij aan de gewenste aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en voor Rotterdammers die houden van het experimentele, pluriforme milieu van binnenstedelijke randzones. Door een mix van verschillende groepen stedelingen in een wijk, wordt de aantrekkingskracht van de wijk vergroot. Om gentrification te stimuleren is het van belang de openbare buitenruimte goed te beheren en het eigen woningbezit te verhogen. Kleinschalige herstructurering kan hierbij een positieve bijdrage leveren. Ondanks dat de wijk Het Nieuwe Westen niet specifiek als gentrificationgebied is aangewezen, kan dit beleid hierop wel worden geprojecteerd; het betreft immers een wijk in de schil rondom de binnenstad. Ook voor deze wijk geldt, dat hergebruik van leegstaande panden een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk.

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. De woonvisie is in 2007 geactualiseerd en verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te maken. De gemeente wil daarbij het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt een verbetering van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd. Daarvoor is herstructurering de meest aangewezen oplossing. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden.

De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken, ook niet in de geactualiseerde versie uit 2007. 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.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2011-2014

Hoewel deze visie loopt tot 2014, betreft dit het meest actuele uitvoeringsprogramma. Een nog altijd actueel onderwerp uit het uitvoeringsprogramma is dat in het centrum een toename wordt beoogd van het aantal bewoners. Vraaggericht bouwen in de binnenstad betekent vooral inzetten op centrumstedelijk wonen. Doelgroepen zijn niet alleen studenten en pas afgestudeerden, maar ook ouderen en gezinnen met een voorkeur voor centrumstedelijk wonen. De gemeente heeft daarbij een regierol, waarbij corporaties en marktpartijen gestimuleerd worden vraaggericht te bouwen. Daarbij bestaat veel aandacht voor het omvormen van leegstaande kantoren tot woongebouwen. Dit levert extra woningen op en vergroot de levendigheid in de binnenstad.

Welstandsnota Rotterdam

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

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

'Kansen verzilveren'; gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022

Had de voormalige deelgemeente Delfshaven tien jaar geleden een negatief imago, tegenwoordig is het een multiculturele deelgemeente met relatief veel jonge inwoners, interessante stedenbouw én een centrale ligging in de stad. Hierdoor is potentie op alle terreinen aanwezig. In de deelgemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen verzilveren' staat dan ook beschreven hoe Delfshaven er in 2020 in grote lijnen moet uitzien. Het geeft een integrale middellange termijnvisie voor de periode tot aan 2022 op de ruimtelijk-economisch en sociaal-economische ontwikkeling. Het doel van deze visie is het vergroten van de kansen voor bewoners en ondernemers van Delfshaven. Daarnaast is het versterken van de positie van Delfshaven in het stedelijk en regionaal systeem van belang, zowel op het gebied van de woningmarkt, als op het gebied van onderwijs, economie en cultuur. Op basis van deze doelen worden in de visie drie opgaven beschreven:

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

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

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

Programma Zelfbouw

Op 21 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het programma Zelfbouw 2015-2018 vastgesteld. Met dit programma zet de gemeente zich in om de woningbouwproductie door particulier opdrachtgeverschap te vergroten, met als doelstelling om in 2018 10% van de nieuwbouwwoningen met zelfbouw te realiseren. Dit wordt bewerkstelligd door het verbeteren van het aanbod aan zelfbouwmogelijkheden en het verkoopinstrumentarium. Daarnaast wordt ook de dienstverlening verbeterd, door de huidige werkwijze van de gemeente aan te passen aan zelfbouw.

Conclusie:

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal 14 woningen mogelijk te maken. Dit leidt tot een betere mix aan bewoners en daarmee tot een verdere ontwikkeling van de wijk. De draagkracht voor de aanwezige voorzieningen wordt hiermee versterkt. Tevens bewerkstelligt deze ontwikkeling dat invulling wordt gegeven aan het vastgestelde programma Zelfbouw. Dit biedt particulieren de kans zelf hun eigen woning en woonomgeving te realiseren. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Het Nieuwe Westen*

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

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



Afbeelding 3: Ligging wijk het Nieuwe Westen (oranje omkaderd) in Delfshaven (blauw omkaderd).

3.1.2 Huidige bebouwing en gebruik

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

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

In Het Nieuwe Westen is veelal sprake van een strikte scheiding tussen privé en openbaar gebied, waarbij binnenterreinen privé zijn. Het binnenterrein waarvan het plangebied deel uit maakt is een uitzondering hierop, doordat zich hier vier voormalige schoolgebouwen bevinden.



Afbeelding 4: Het binnenterrein waarvan het plangebied deel uit maakt (de schoolgebouwen zijn gearceerd).

Het schoolgebouw aan de zijde van de Duyststraat (nummer 1 op afbeelding 4) is recentelijk herontwikkeld tot woongebouw. Dit bestemmingsplan richt zich dan ook op de overige gronden en gebouwen op dit binnenterrein. Hierbij wordt opgemerkt, dat gebouw nummer 3 recentelijk gesloopt is. Dit betekent, dat nog slechts twee voormalige schoolgebouwen aanwezig zijn. Gebouw 2 dateert uit 1902 en heeft een footprint van 444 m². Het pand bestaat uit twee bouwlagen. Schoolgebouw 4 stamt uit 1904 en bestrijkt een oppervlak van 331 m². Dit pand kent vier verschillende bouwlagen. Beiden worden momenteel tijdelijk verhuurd en als atelierruimte gebruikt.

Het groen binnen het plangebied bestaat uit bomen die geplaatst zijn op de binnenpleinen van de voormalige schoolgebouwen. Overig groen is niet aanwezig. Het plangebied is slechts te voet en per fiets toegankelijk via drie doorgangen die zijn afgesloten met een hek. Deze doorgangen bevinden zich aan de Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat.

De schoolgebouwen zijn niet aangemerkt als monument, maar beschikken wel over cultuurhistorische waarden door de aanwezige karakteristieke elementen. De scholen zijn opgetrokken uit bruine bakstenen met hardstenen witte vormgegeven daklijsten, muurankers en ornamenten boven de vensterbogen.

3.2 *Projectbeschrijving*

De twee voormalige schoolgebouwen in het plangebied zijn behoren tot het project 'Zelfbouw Rotterdam'. Kopers zullen een collectief moeten vormen om samen het casco te renoveren om daarbinnen hun eigen woonwensen vorm te geven. Dit leidt uiteindelijk tot een transformatie van de panden naar een woonfunctie. Andere functies, zoals ateliers of kleinschalige bedrijfsruimten, zijn ook denkbaar, echter wel ondergeschikt aan de woonfunctie.

De herontwikkeling van het schoolgebouw aan de Osseweistraat (nummer 2 op afbeelding 4) is reeds uitgekristaliseerd. Het pand wordt gesplitst in zes grondgebonden woningen. Voor het schoolgebouw aan de Schonebergerweg (nummer 4 op afbeelding 4) is nog niet exact duidelijk hoeveel wooneenheden hier gerealiseerd worden. Dit bestemmingsplan legt ten aanzien van dit pand dan ook het maximum aantal wooneenheden vast, namelijk 8. Dit betekent, dat binnen het plangebied maximaal 14 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Bij de herontwikkeling van de schoolgebouwen is het van belang dat de karakteristieke elementen van het pand bewaard blijven.

Bereikbaarheid en parkeren

De huidige toegangen vormen na transformatie ook de toegang tot de woningen. Het is wenselijk om deze toegang(en) een vriendelijker en meer uitnodigend karakter te geven. Met deze toegang(en) is het plangebied toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Autoverkeer met het plangebied als eindbestemming kan gebruik maken van de reeds aanwezige omliggende wegen.

Ingevolge de gemeentelijke parkeerverordening dienen bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de transformatie van het schoolgebouwen komt dit neer op de realisatie van 12 tot 14 parkeerplekken. Omdat het plangebied niet per auto te bereiken is, is het niet mogelijk om deze op eigen terrein aan te leggen. Dit betekent, dat in de openbare ruimte voldoende ruimte aanwezig moet zijn om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, wordt daarbij getoetst aan de normen, zoals vastgelegd in de planregels van dit bestemmingsplan.

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 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)stroomgebieds-beheerplannen. 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 Kaderrichtlijn Water. 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 hoofdpogingen:

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

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

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.

In 2013 heeft het stadsbestuur besloten om het Waterplan 2 te herijken. Deze herijking heeft er toe geleid, dat de visie in tact is gebleven maar dat de route is gewijzigd. Het uitvoeringsprogramma 2007-2012 is hierbij komen te vervallen, waarvoor in de plaats het uitvoeringsprogramma 2013-2018 is gekomen. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 3, vastgesteld in april 2011 en 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'.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015. Dit beheerplan 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. Momenteel werkt het HHSK aan actualisering van dit beheerplan. Het nieuwe waterbeheerplan 2016-2021 wordt naar verwachting medio 2016 vastgesteld. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Beschrijving watersysteem

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

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

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

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

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om twee bestaande schoolgebouwen te transformeren naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is namelijk bijna het gehele plangebied verhard, op enkele boomspiegels na. Na transformatie is eerder sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak. Recentelijk is namelijk een derde schoolgebouw gesloopt, om zo een beter verblijfsklimaat te realiseren voor de toekomstige bewoners van de twee overgebleven schoolgebouwen. De gronden van dit schoolgebouw worden ingezet als privétuin en een gezamenlijk te gebruiken groene buitenruimte. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Vooralsnog vindt de transformatie van school- naar woonfunctie plaats door inpassende werkzaamheden. Mochten ook aan de buitenzijde werkzaamheden plaatsvinden, dan is het van belang om duurzame, niet-uitloegbare bouwmaterialen toe te passen. Hierdoor worden diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

¹ www.risicokaart.nl

Overleg met de waterbeheerder(s)

Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders worden betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

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.

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

4.3 Geluid

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

Wegverkeerslawaai

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige weg Rochussenstraat, waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek² uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het

² Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industriellawaai perceel Osseweistraat 35 en Schonebergerweg 45 te Rotterdam, maart 2016, documentnummer Rakv400acA0.fa.

Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de in de omgeving van het plangebied liggende 30 km/h-wegen in het onderzoek betrokken, te weten Duyststraat, Passerelstraat, Schonebergerweg en Osseweistraat.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Rochussenstraat nergens in het plangebied wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt namelijk 35 dB. Voor de in de omgeving van het plangebied liggende 30 km/h-wegen is een maximale geluidsbelasting berekend van 41 dB. Gesteld wordt, dat vanuit het oogpunt van het aspect 'wegverkeerslawaaï' ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat geldt. Het treffen van maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone (50 dB(A)-contour) van het industrieterrein Waal/Eemhaven. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek is dan ook op grond van de 'handreiking berekeningsmethode en werkwijze voor geluid in de geluidzone rond het industrieterrein Waal/Eemhaven' onderzocht wat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is. Uit de berekeningen blijkt, dat deze belasting maximaal 52 dB(A) bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Omdat het treffen van bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen vanuit stedenbouwkundig of financieel oogpunt niet mogelijk is, wordt op grond van het Rotterdamse ontheffingenbeleid een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend. Deze ontheffing is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Overige geluidsbronnen

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

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. 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. De Europese Unie heeft normen vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn vooral de normen ('grenswaarden') voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) belangrijk. Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) laat de Nederlandse overheid zien hoe zij die grenswaarden gaat realiseren.

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

begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Verder zijn de geplande woningen op gepaste afstand gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten (zoals Rochussenstraat), zodat de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over de woningen zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ volgens de Grootchalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³. In 2025 blijf deze concentratie ongewijzigd. Voor NO₂ is in 2015 sprake van een concentratie gelegen tussen 30 en 35 µg/m³; in 2025 bedraagt dit 20 en 25 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

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

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

4.6 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.

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

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2012 en in het onderzoeksgebied zijn in totaal 25 boringen verricht. De diepte varieert van 1,0 tot 4,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid, waarbij in elk schoolgebouw ook één in pandige boring heeft plaatsgevonden. Van de 25 geplaatste boringen zijn de volgende binnen het plangebied gelegen: boring 001 tot en met 005 en boring 025.

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

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

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

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

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

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

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

Archeologische verwachting

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

Bescherming van de archeologische waarden

Voor het plangebied geldt een vergunningsplicht voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² (met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten) en dieper reiken dan 2,50 beneden NAP. Dit wordt geregeld met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

4.8 Natuur

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 deel uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

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

Soortbescherming

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

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

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

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat het plangebied mogelijk geschikt is voor enkele beschermde soorten. Het gaat hierbij om vleermuizen en diverse vogelsoorten. Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan.

Vogels

Tijdens het veldonderzoek zijn geen nesten van vogels waargenomen. De aanwezige beplanting is in principe geschikt voor soorten als merel, heggemus, winterkoning, ekster, zwarte kraai, houtduif en Turkse tortel. Voor de algemene vogelsoorten blijken de aanwezige schoolgebouwen slecht toegankelijk te zijn. Wel bestaat de kans dat het dak door de scholekster als broedplaats wordt gebruikt. In de omgeving zijn echter voldoende alternatieven voorhanden. Desondanks dient rekening gehouden te worden met de broedperiode.

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam Osseweistraat Notitie Flora- en faunawet, juni 2016.

Ook voor de vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, geldt dat de aanwezige schoolgebouwen nauwelijks toegankelijk zijn. Alleen aan de onderzijde van de dakgoten zijn ronde openingen aangetroffen die mogelijk door de gierwaluw gebruikt worden. Overige strikt beschermde soorten, zoals huismus en diverse roofvogels en uilen, komen met zeker niet in het plangebied voor.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt geconcludeerd, dat de huidige bebouwing gedeeltelijk toegankelijk is vanwege de ronde openingen bij de daken. De muren zelf zijn enkelsteens, zonder voor vleermuizen toegankelijke openingen. Op maaiveldniveau zijn enkele ventilatieopeningen aanwezig, bestaande uit gekantelde stenen. Openingen op een dergelijke geringe hoogte worden onder andere vanwege predatie niet door vleermuizen gebruikt. Daarnaast hebben vleermuizen voor het aan- en uitvliegen enige hoogte nodig. De aanwezige (te behouden) bomen waren grotendeels gaaf, zónder voor vleermuizen toegankelijke delen als holten, scheuren of loszittend schors. Verblijfplaatsen in bomen kunnen worden uitgesloten. Als foerageergebied heeft het plangebied vermoedelijk enige betekenis. Het oppervlak is echter zéér gering, zodat op voorhand géén sprake kan zijn van essentieel foerageergebied.

Conclusie

Inpandige verbouwing, zoals nu is voorzien, heeft geen effect op deze potentieel aanwezige natuurwaarden. Voorafgaand aan fysieke ingrepen aan de buitenzijde, zoals sloop of verbouw, of bij sterke wijziging van de buitenruimte, kan het nodig zijn vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen en/of de gierwaluw aanwezig zijn. Verblijfplaatsen van vleermuizen en de gierwaluw zijn jaarrond beschermd. Voor algemene vogels is het voldoende te werken buiten de broedperiode, aangezien op voorhand voldoende alternatieven aanwezig zijn.

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

4.9 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltateden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt aandacht geschonken aan de drie hiervoor genoemde ambities. De herontwikkeling van de panden vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een energiezuiniger pand. Dit leidt er tevens toe, dat minder CO₂ wordt uitgestoten. Ook het hergebruik van de panden kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Immers, door deze omvorming wordt de levensduur van de voormalige schoolgebouwen voor de komende decennia gegarandeerd, vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Omdat het voormalige (verharde) schoolplein wordt ingezet als gemeenschappelijke tuin, zal ook sprake zijn van vergroening. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een aantal punten uit het Programma Duurzaam, zoals ambitie 1 en 2.

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

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 14 wooneenheden 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 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 omschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van de 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. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op bijna het gehele plangebied, met uitzondering van de gronden waarop de voormalige nog aanwezig zijnde schoolgebouwen zijn gesitueerd. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden die voorzien zijn van deze bestemming bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten, lantarenpalen en vijvers. Dit is echter geen uitputtende lijst. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming. Indien aan andere gevels uitstekende delen gewenst zijn, kunnen burgemeester en wethouders dit met een omgevingsvergunning toestaan. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde randvoorwaarden. Tevens zijn in deze bestemming bergingen en fietsenstallingen toegestaan. Het gezamenlijk oppervlak van deze bouwwerken mag hierbij maximaal 100 m² bedragen. De bouwhoogte is gemaximeerd op 3 meter en het gebouw moet minimaal 1 meter uit de erfgrans worden opgericht.

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming rust op die gronden binnen het plangebied waarop de voormalige schoolgebouwen staan. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook tuinen en erven, paden en bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven hoogte. Ook het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer dan aangegeven op de verbeelding.

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

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

Artikel 5 – Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentieel 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. Welke vorm van archeologisch onderzoek nodig is, dient vooraf te worden beoordeeld door de gemeente (voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, het BOOR). De dubbelbestemming 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 in Rotterdam niet overal even groot is, gelden verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het gehele plangebied geldt, dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat één afwijkingsregels. Burgemeester en wethouders kunnen namelijk afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden. V

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 9 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 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- NV-Rotterdam-Rijn Pijpleiding maatschappij;
- Havenbedrijf Rotterdam;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Gasunie zijn formele reacties ontvangen. Deze instanties hebben aangegeven, geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze instanties zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	49
Artikel 3 – Tuin	49
Artikel 4 – Wonen	50
Artikel 5 – Waarde - Archeologie	52
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	55
Artikel 6 – Antidubbelregel.....	55
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies	55
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	55
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	57
Artikel 10 – Overgangsrecht.....	57
Artikel 11 – Slotregel.....	57
PARKEERNORMEN.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Binnenterrein Osseweistraat / Schonebergerweg" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2117Osseweistr-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwverordening

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

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 hiertoe niet gerekend.

Daktuin en/of dakterras

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

Gebouw

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

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

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.

Milieudeskundige

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

NAP

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

Peil

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

Straatmeubilair

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

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 bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen.
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 3.1 onder b, met dien verstande dat:
 1. het bouwwerk niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel mag steken, en
 2. het bouwwerk ten minste 2,2 meter boven maaiveld is gesitueerd;
- c. bergingen en fietsenstallingen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 2. het gezamenlijk oppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 3. de afstand tot de erfgrans niet minder dan 1 meter mag bedragen.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

4.3.2 Dakterras

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

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

Artikel 5 – Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

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 2,50 meter beneden NAP, en die tevens een terreinoppervlak beslaan van groter dan 200 m².

5.3.2 Betreffende 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 Uitzonderingen

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 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

5.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

9.1 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.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

9.2 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.

9.3 Afwijken van de regels

9.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 9.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt, dat 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 gebruikt;
- 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.

9.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingmogelijkheden als bedoeld in 9.3.1.

9.4 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 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 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 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Binnenterrein Osseweistraat / Schonebergerweg”, 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 8).

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

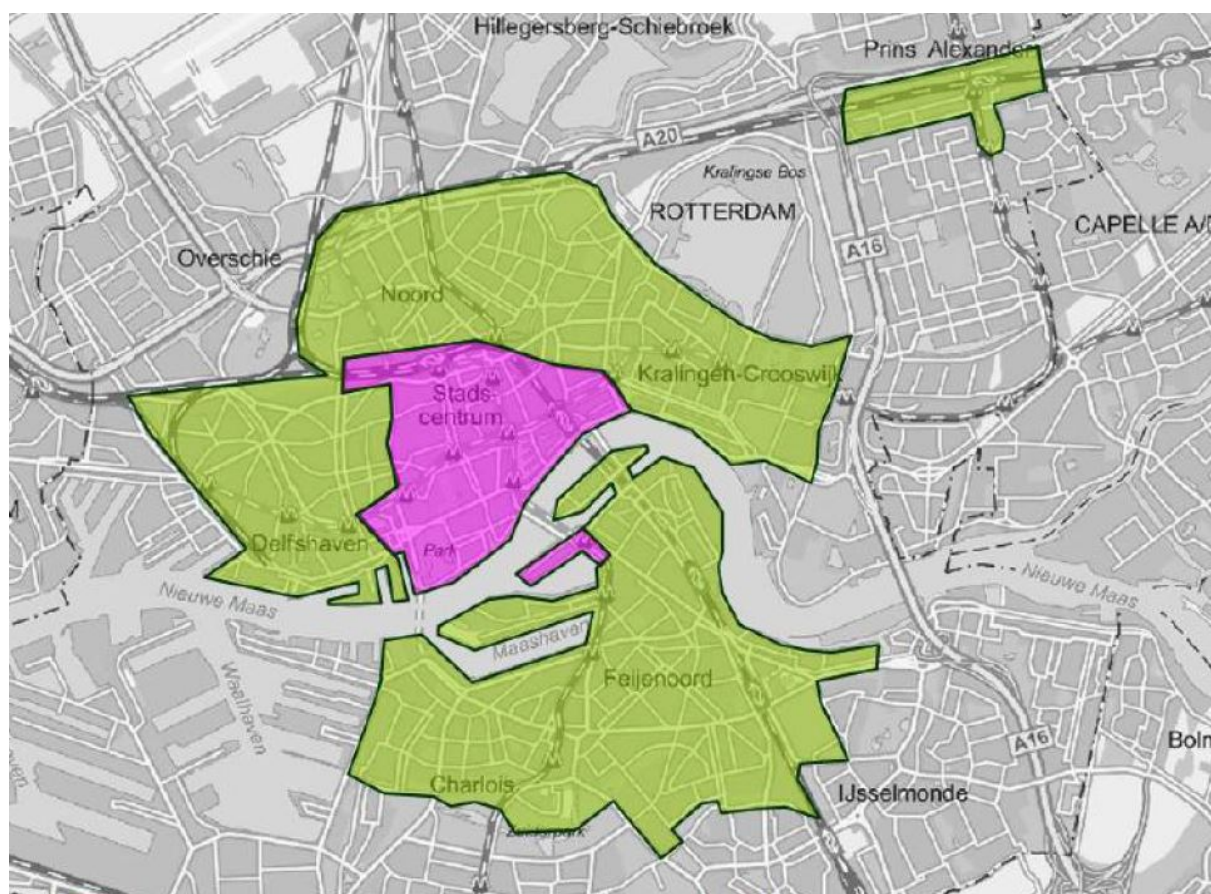
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

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
Vorbereidend 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

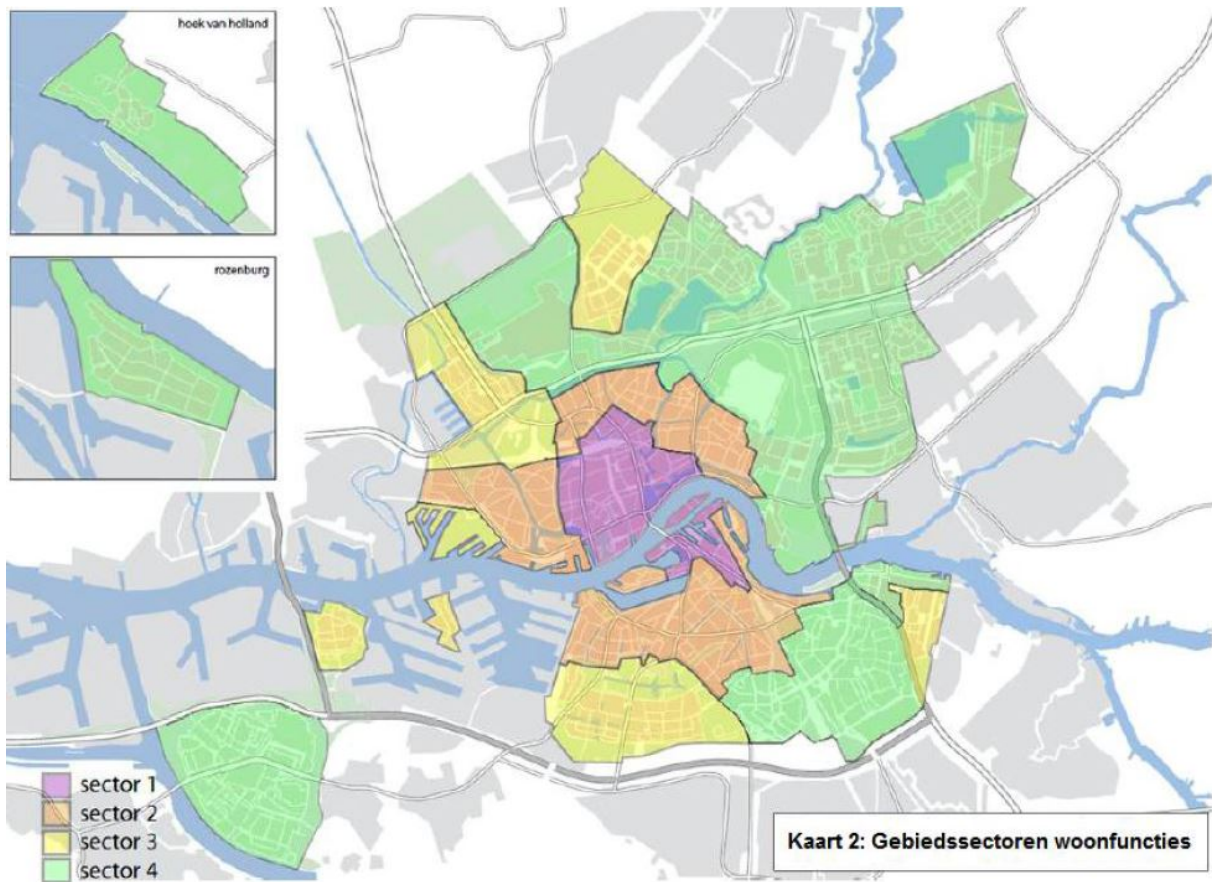
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- 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

