



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN DE NIEUWE WIELEWAAL

28 mei 2020

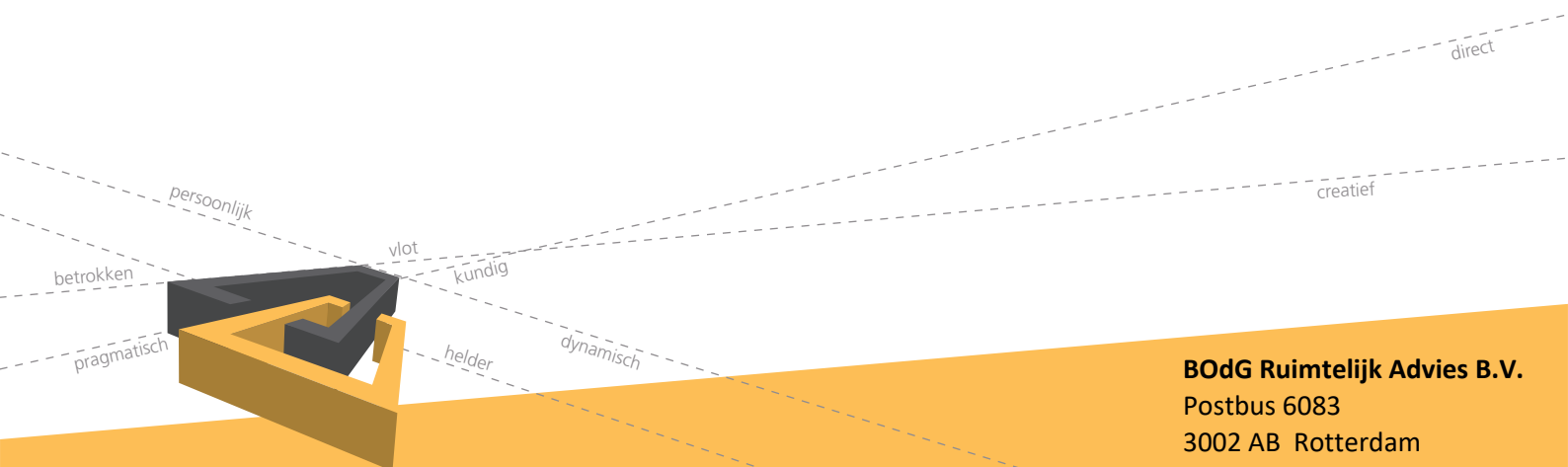


ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN DE NIEUWE WIELEWAAL

ontwerp
vaststelling

26 november 2019
28 mei 2020



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Het huidige Wielewaal.....	23
3.2 Projectbeschrijving	25
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
4.1 Water	29
4.2 Milieuzonering.....	30
4.3 Geluid.....	33
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Externe veiligheid	36
4.6 Bodem en NGE.....	39
4.7 Archeologie.....	41
4.8 Flora en fauna.....	42
4.9 Duurzaamheid en energie	43
4.10 Molenbiotoop.....	46
4.11 Besluit m.e.r.....	47
5. JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 Inleiding	49
5.2 De opzet van de planregels	49
6. UITVOERBAARHEID	55
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Participatie.....	55

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De wijk Wielewaal is in 1949 gebouwd om de Rotterdamse woningnood na de Tweede Wereldoorlog te verminderen. Hoewel de woningen in deze wijk bedoeld waren om circa 25 jaar mee te gaan, worden ze nog steeds bewoond. De woningen voldoen echter niet meer aan hedendaagse eisen en veel woningen verkeren in een slechte staat, dit mede omdat ze niet onderhouden zijn.

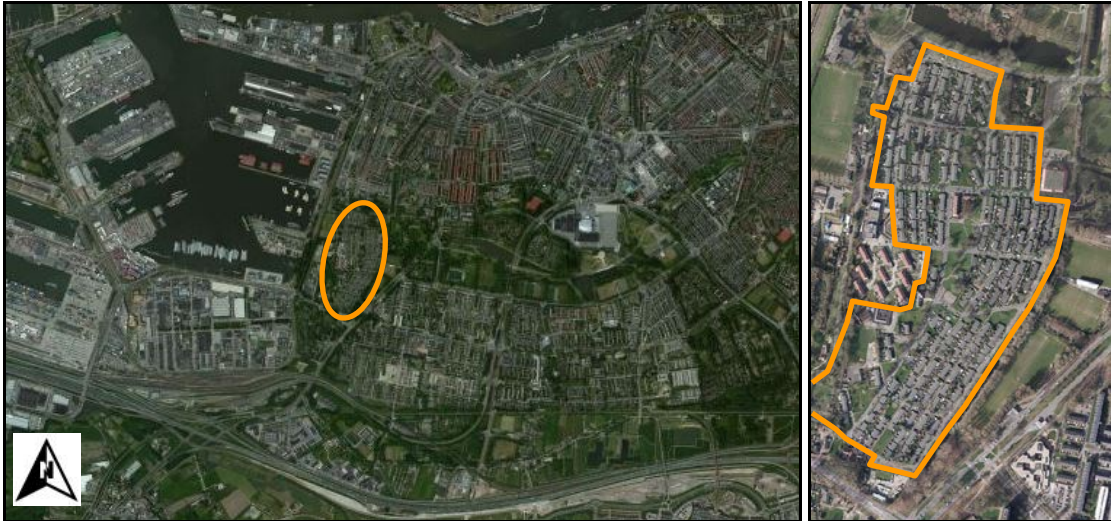
Met het project 'De Nieuwe Wielewaal' werken bewoners, gemeente en woningcorporatie Woonstad Rotterdam aan de vernieuwing van de wijk. Omdat de bevolkingsopbouw van de wijk uit relatief veel ouderen bestaat, wordt de herontwikkeling van de wijk in fasen uitgevoerd. Hiermee wordt getracht om het aantal verhuisbewegingen te minimaliseren en bovendien de huidige bewoners de kans te geven in Wielewaal te kunnen blijven wonen.

De eerste fase in de revitalisering van Wielewaal, is de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige voetbalvelden van C.V.V. Mercurius. Deze fase is reeds begonnen. De tweede fase betreft de herontwikkeling van het bestaande woongebied Wielewaal. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie § 1.3). Een herziening hiervan is noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft zodoende op 18 oktober 2018 het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Die beroepsprocedure heeft geleid tot een vernietiging van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan. Omdat de gemeente de herontwikkeling van de Wielewaal nog steeds noodzakelijk acht, wordt het plan opnieuw in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is daarbij kritisch beoordeeld en enkele milieuonderzoeken zijn geactualiseerd. In grote lijnen is de aard van het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan het in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde plan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich op Rotterdam-Zuid in de voormalige deelgemeente Charlois. Het beslaat het huidige woongebied van de wijk Wielewaal, dat globaal gelegen is tussen de Kromme Zandweg in het noorden, de Warmoldstraat en Melchertstraat in het oosten, de Welmoedstraat in het zuiden en de Rollostraat en Aarnoudstraat in het westen. Het plangebied ligt ‘ingeklemd’ tussen de Waalhaven / NAM-locatie Korperweg en de woonwijk Pendrecht. Direct ten oosten van het plangebied wordt op de voormalige velden van C.V.V. Mercurius momenteel het woongebied Wielewaal-Oost gerealiseerd.



Afbeelding 1: Ligging van Wielewaal in haar omgeving (links) en het plangebied (rechts).

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor het gehele plangebied geldt, dat het vigerende juridisch-planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan "Wielewaal". Dit plan is door de gemeenteraad op 6 november 2008 vastgesteld en het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft het plan op 23 februari 2009 goedgekeurd. Tegen dit plan is geen beroep ingesteld, waardoor het sinds 24 april 2009 onherroepelijk is.



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

Het huidige woongebied van de wijk Wielewaal is in het bestemmingsplan "Wielewaal" zeer gedetailleerd bestemd. De woningen zijn voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden I', waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal bouwlagen (één of twee). De overige gronden van het woonperceel zijn bestemd als 'Tuin'. Ook de aanwezige wegen en het openbaar grond zijn met de bestemmingen 'Verblijfsgebied' en 'Groen'

gedetailleerd vastgelegd. Tevens zijn nog enkele andere bestemmingen van kracht, namelijk 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Recreatieve voorzieningen', 'Gemengde bebouwing III' en 'Water'. Afbeelding 2 geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Wielewaal" weer.

Doordat het huidige woongebied zo gedetailleerd is bestemd, is het niet mogelijk om het project 'De Nieuwe Wielewaal' te realiseren. De te ontwikkelen woningen voldoen niet aan de gewenste hoogtematen of liggen (deels) buiten de bestemming 'Woondoeleinden I', waar op grond van de geldende voorschriften geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan "Wielewaal" kent ook geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan het project 'De Nieuwe Wielewaal' gerealiseerd kan worden.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

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

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

2.2 *Provinciaal beleid*

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

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

Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Ten noorden van het plangebied is de molen "De Zandweg" gesitueerd. Voor dit Rijksmonument geldt op grond van artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland een beschermingszone (molenbiotoop). Voor bestemmingsplannen voor gronden die gelegen zijn binnen deze molenbiotoop geldt dat regels worden opgenomen die de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Dit betekent, dat binnen een straal van 100

meter vanaf het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing opgericht mag worden. In de zone vanaf 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt is nieuwe bebouwing wel toegestaan, waarbij de maximale hoogte afhankelijk is van de daadwerkelijke afstand.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

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

De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren gebiedsidentiteit. Het huidige Wielewaal is een woongebied, dat verandert niet door de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan. De hoofdfuncties in het gebied blijven 'wonen' en 'groen'. De vernieuwing van het gebied is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen. Conform het ontwikkelingsmodel uit de Ontwikkelingsvisie vormen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt voor dit bestemmingsplan. Zo blijft de wijk een enclave in het groen, een rustige woonomgeving voor gezinnen en ouderen. Daarnaast blijft de structuur met de kenmerkende lange, gebogen lijnen behouden en vormt dit het uitgangspunt voor de verkaveling. Het gebied Wielewaal behoort daarnaast tot de zogenoemde zuidelijke tuinsteden in Rotterdam-Zuid. Het gebied is destijds opgebouwd volgens de tuinstadgedachte, die gekenmerkt wordt door een ruime opzet en veel groen. Ook het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan gaat uit van een tuindorp-karakter. Het karakter van een dergelijk dorp is niet per sé gebonden aan 1-laags kapwoningen met een brede beukmaat. Wel karakteristiek is eenduidige architectuur, in dit geval een eenduidige kapvorm. Dit is gewaarborgd in het bestemmingsplan. Ook is veel en gevarieerd groen geborgd via het Kwaliteitsplan De Nieuwe Wielewaal. Gelet op vorenstaande is hier sprake van een inpassing als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en is geen sprake van wijziging op structuurniveau.

Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de molenbiotoop (zie ook § 4.11).

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen

prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een VIP-gebied. Wel is het in de Stadsvisie aangewezen als 'grote woningbouw en ontwikkelingslocatie' waar sterke woonmilieus uitgebouwd kunnen worden.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

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

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Welstandsnota Rotterdam

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'tuindorpen'. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het behouden dan wel herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Bij renovaties gaat het erom de woningen in de gevelwand zo veel mogelijk identiek te houden, bindende elementen te handhaven en de helderheid van de

overgangen tussen privégroen en groene openbare ruimte te bewaren. Bij nieuwbouw is het van belang om te streven naar een bloksgewijze aanpak, waarbij de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing en op het groene karakter van het tuindorp.

Convenant, Ontwikkelingsvisie en Stedenbouwkundig plan “De Nieuwe Wielewaal”

Met de ondertekening van het convenant “De Nieuwe Wielewaal” door Woonstad Rotterdam, Bewonersorganisatie- en Huurdersvereniging Wielewaal, de voormalige deelgemeente Charlois en de gemeente Rotterdam is op 21 april 2011 een gezamenlijk open planproces gestart voor de vernieuwing van Wielewaal.

De bijzondere ruimtelijke karakteristieken van Wielewaal, maar ook de sociale aspecten van de wijk, zijn vertaald in bouwstenen voor de herontwikkeling. In de Ontwikkelingsvisie “De Nieuwe Wielewaal” van april 2013 wordt met deze bouwstenen en het ontwikkelingsmodel een uitwerking gegeven aan het convenant. Gezien de waardering voor Wielewaal is in de ontwikkelingsvisie gekozen om het bestaande stratenpatroon en de huidige groenstructuur als uitgangspunt te nemen en deze met een aantal subtiele ruimtelijke ingrepen te versterken.

De ontwikkelingsvisie is op haar beurt weer uitgewerkt in het in november 2016 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde document “De Nieuwe Wielewaal; Stedenbouwkundig plan” (verder stedenbouwkundig plan). Het betreft hier het resultaat van diverse studies naar de gewenste woningenaantallen, woonmilieus, straatprofielen en architectuurbeelden. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een ruimtelijk kader met een landschappelijk raamwerk, dat de heldere hoofdopzet en de landschappelijke kwaliteiten van de wijk verankert. Hierdoor kan de herontwikkeling gefaseerd worden uitgevoerd en is voldoende flexibiliteit aanwezig om programmatisch aansluiting te kunnen vinden op de vraag op de woningmarkt. Om de samenhang bij de uitwerking van de afzonderlijke fases te bewaren zijn bebouwingsprincipes en beeldkwaliteitsaspecten opgesteld voor de uitwerking van de deelplannen die binnen het raamwerk liggen. De bebouwingsprincipes en beeldkwaliteitsregels bieden randvoorwaarden en uitgangspunten om te komen tot het gewenste informele beeld dat past bij het ‘vakantiegevoel’. Daarbij is het realiseren van eenheid in verscheidenheid in de nieuwe woningen een belangrijk uitgangspunt.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

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

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke

kleinschalige ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van Wielewaal mogelijk gemaakt. Deze herstructurering bestaat uit de sloop van 545 woningen en de bouw van maximaal 675 woningen. Hierdoor is sprake van een netto toename van 130 woningen. Vandaar dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk wordt geacht.

De beoogde transformatie leidt niet tot een nieuw ruimtegebruik. Het plangebied ligt immers in bestaand stedelijk gebied en is reeds in gebruik als woonwijk. De nu aanwezige woningen voldoen echter niet meer aan hedendaagse eisen en veel woningen verkeren in een slechte staat. Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd in een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. De voorgenomen herontwikkeling leidt dan ook tot een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls ter plaatse.

Daarnaast blijkt uit de actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016), die per gemeente de verwachte huishoudensontwikkeling weergeeft op basis van de eigen behoefte (“binnenlands migratiesaldo nul”), dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte bestaat aan 28.200 nieuwe woningen. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter en inmiddels is het beleid dan ook zodanig bijgesteld dat de woningbouwproductie sterk moet worden opgeschroefd. Op basis van de Nationale woonagenda wordt gestreefd naar de toevoeging van minimaal 75 duizend extra woningen per jaar, gerekend tussen nu en 2025. Een belangrijk deel daarvan zal in Rotterdam moeten verrijzen om te kunnen voldoen aan de vraag. Het Rotterdamse coalitieakkoord 2018-2022 speelt hierop in door het aantal te realiseren woningen binnen deze periode flink op te schroeven tot 18.000 woningen.

Gesteld wordt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. De herontwikkeling past dan ook binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Het huidige Wielewaal*

Als onderdeel van de voormalige deelgemeente Charlois vormt de wijk Wielewaal samen met de wijk Charlois de westelijke grens van het woongebied van Rotterdam-Zuid. Wielewaal ontleent zijn naam aan de nabijgelegen plassen 'Wiel' (ten zuiden van de wijk) en 'Waal' (ten noorden). De grenzen van de woonwijk worden gevormd door de Schulpweg, Kromme Zandweg, Groene Kruisweg en het Korperpad.



Afbeelding 3: De wijk Wielewaal (oranje omkaderd).

Wielewaal is gebouwd in 1949 om in de woningnood na de Tweede Wereldoorlog te voorzien. De structuur van de wijk is opgebouwd rond zeven lange noord-zuid lijnen, die zijn gesitueerd tussen het gebogen tracé van de vroegere stoomtramlijn aan de oostzijde en een dijklint (Schulpweg) aan de westzijde. Langs deze noord-zuid lijnen bevinden zich de bebouwingspatronen, die omzoomd worden door licht gekromde wegen. Deze patronen worden doorsneden door korte oost-west lopende straten. Hierdoor zijn korte bouwblokken ontstaan die de kromming van de noord-zuid georiënteerde straten volgt. Tussen de bouwblokken bevinden zich afwisselend woonpaden voor de ontsluiting van de woningen en openbare groenstroken. De overgang tussen de gekromde patronen wordt gevormd door een groene tussenzone. Deze zone is bebouwd met losse schuin geplaatste bouwblokken, waarvan enkele uit twee bouwlagen bestaan. De losse situering van deze blokken ondersteunt de openheid van de groene tussenruimtes. De wijk roept door haar informele bebouwingsopzet met veel groen en volwassen bomen bij menig een 'vakantiegevoel' op.



Afbeelding 4: Voorbeeld van de ruimtelijke structuur van Wielewaal.

De wijk bevat 545 semi-permanente eensgezinswoningen, overwegend bestaande uit één bouwlaag met een licht hellende kap in een zeer groene omgeving. Alle woningen beschikken over zowel een voor- als achtertuin. De woningen volgen de kenmerkende, lange gebogen lijnen. Centraal in de wijk is een groenzone opgenomen met daaraan bebouwing die door een hoekverdraaiing afwijkt van de verkavelingsrichting van de rest van de wijk. Een deel van deze bebouwing is gefundeerd en bestaat uit twee bouwlagen met flauwe kap. In de wijk Wielewaal zijn slechts enkele voorzieningen aanwezig. Zo bevindt zich in de oksel van de kruising Rollostraat – Marjoleinstraat een horecavestiging (snackbar). Iets zuidelijker aan de Rollostraat bevinden zich nog een wijkgebouw, basisschool (Van Voorthuyzenschool) en een speelvoorziening. Aan de oostzijde van de wijk staat aan de Brammertstraat (net buiten het plangebied) de sporthal Wielewaal en daar weer oostelijk van is kinderboerderij 'De Molenwei' gesitueerd. Voor de overige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld voor de dagelijkse boodschappen, is de wijk aangewezen op de omliggende wijken Oud-Charlois en Pendrecht. Door de enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de overige wijken op Rotterdam-Zuid heeft in Wielewaal een hechte gemeenschap kunnen ontstaan en heerst er een dorpse sfeer.



Afbeelding 5: De huidige karakteristieke woningen in de wijk Wielewaal.

Wielewaal wordt aan de noordzijde ontsloten via de Kromme Zandweg; aan de zuidzijde vormt de Korperweg / Schulpweg de ontsluiting. De Schulpweg is de voormalige dijk van de Polder van Charlois en als zodanig nog steeds herkenbaar. Omdat deze weg de historische verbinding vormde tussen Oud Charlois en de zuidelijker gelegen dorpen, zijn hierlangs diverse karakteristieke dijkwoningen en boerderijen gelegen. Op de Schulpweg is overigens alleen autoverkeer in noord-zuidelijke richting mogelijk, waarbij de weg in het zuiden opgeknipt wordt door een bussluis. Doorgaand autoverkeer is op deze weg niet mogelijk. De openbaar vervoersvoorzieningen bestaan uit buslijn 67 via de Schulpweg, buslijnen 68, 69 en 71 via de Korperweg en tramlijn 2 die aan de Kromme Zandweg een keerpunt heeft.

Parkeren in Wielewaal vindt hoofdzakelijk plaats op de openbare weg en is op informele wijze geregeld. In enkele gevallen wordt langs de woonpaden in de voortuin geparkeerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de wijk bedraagt ongeveer 700, waarvan circa 100 zich op de woonpaden/erven bevinden.

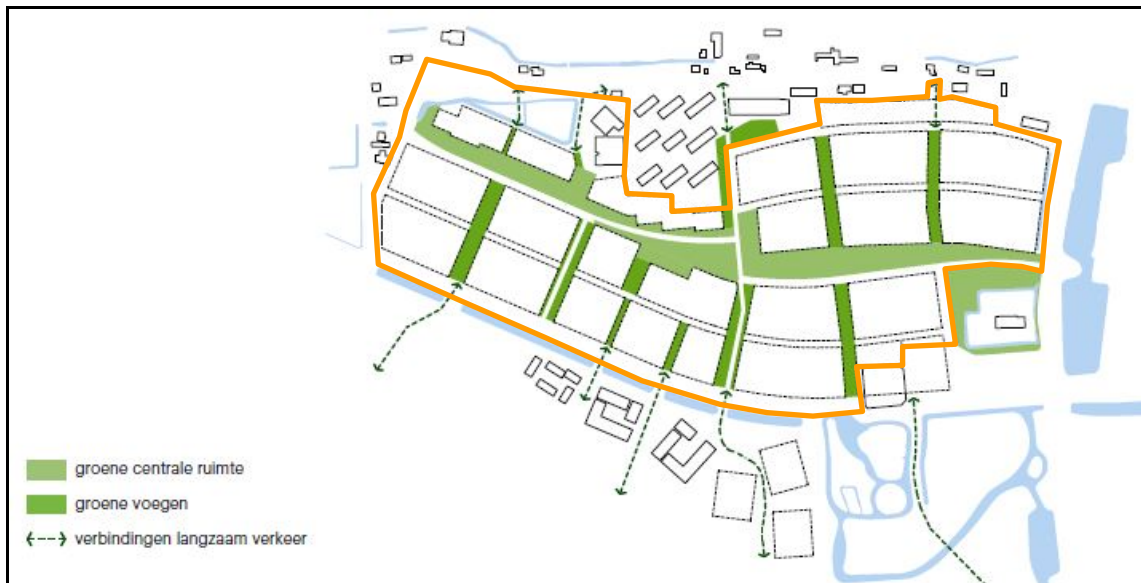
3.2 Projectbeschrijving

De vernieuwing van Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen. Conform het ontwikkelmodel uit de ontwikkelingsvisie vormen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt voor De Nieuwe Wielewaal. Zo blijft de wijk een enclave in het groen; een rustige woonwijk voor gezinnen en ouderen, met ruime, comfortabele woningen in een groene setting. Daarnaast blijft de huidige structuur met de kenmerkende lange, gebogen lijnen behouden en vormt dit het uitgangspunt voor de verkaveling.

De Nieuwe Wielewaal krijgt opnieuw een eenvoudige opbouw met een traditionele hiërarchie van herkenbare ruimten:

- Groene randen; de huidige groene randen rondom de wijk blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Zo komt de Wigboldstraat te vervallen, zodat de aanwezige watergangen naar het zuiden verlegd kunnen worden. Hierdoor ontstaat langs de Kromme Zandweg ruimte voor een bomenrij. Ook de Schulpweg wordt via doorzichten en dwarsroutes beter verbonden met de wijk.
- Groene centrale ruimte als centrale ruimte van De Nieuwe Wielewaal; aan de rand van deze lange ruimte in noord-zuid richting lopen de hoofdstraten van de wijk. De centrale ruimte bestaat uit drie delen, die in elkaar overvloeien en elk een eigen 'toon' hebben. Het noordelijk deel is een licht gekromde ruimte met losse bomen. Het middendeel is breed, met verspringende bebouwing, boomgroepen en zichten in de dwarsrichting op de nieuwbouw in Wielewaal Oost en het voorzieningengebouw van ASVZ bij de Schulpweg. Het zuidelijk deel is regelmatig van vorm met een lindelaan. In de groene centrale ruimte is plaats voor speel- en ontmoetingsplekken, omhaagde tuinen en water. In het midden komt de nieuwe buurtpost. De Van Voorthuyzenschool krijgt via een ruim voorplein een betere oriëntatie op de groene centrale ruimte.
- Groene voegen; deze zijn haaks gelegen op de groene centrale ruimte en liggen min of meer op de plaatsen van de huidige dwarsstraten. De meeste groene voegen worden autovrij en enkel met een voet- en/of fietspad uitgevoerd. De voegen zijn asymmetrisch opgebouwd en hebben een rand van hagen of bloeiende struiken. Daar waar mogelijk worden bestaande groenstructuren in deze voegen opgenomen. Ook de groene inrichting van ASVZ langs de Minkestraat en de Aarnoudstraat is opgenomen in de structuur van de groene voegen.

- Woonstraten; aan de oostkant en de westkant van de groene centrale ruimte liggen telkens twee woonstraten. Met uitzondering van de Aarnoudstraat worden alle straten als eenrichtingsverkeer uitgevoerd. Dit leidt tot een goede balans tussen verharding en groen. De woonstraten krijgen aan één zijde langsparkeren en een bomerij, ter ondersteuning van de karaktervolle lange lijnen.
- Achterpaden; deze lopen parallel aan de achterpaden en geven toegang tot de achtertuinen, alwaar ook geparkeerd kan worden. Op enkele plaatsen zijn de achtertuinen ondieper. Hier is een parkeerstrook aan het achterpad opgenomen. De achterpaden zijn door voetpaden verbonden met de paden in de groene voegen.



Afbeelding 6: Impressie van de groene centrale ruimte en de groene voegen (plangebied oranje omkaderd).

Afbeelding 6 geeft ook de bouwvelden binnen het plangebied weer (witte vlakken). Op deze velden zijn de nieuw te realiseren woningen voorzien, waarbij gestreefd wordt naar differentiatie in woningtypen en –categorieën (sociale huur, vrije sector huur, koop). De Nieuwe Wielewaal wordt hierbij gefaseerd gerealiseerd, waarbij uiteindelijk vier buurten te onderscheiden zijn:

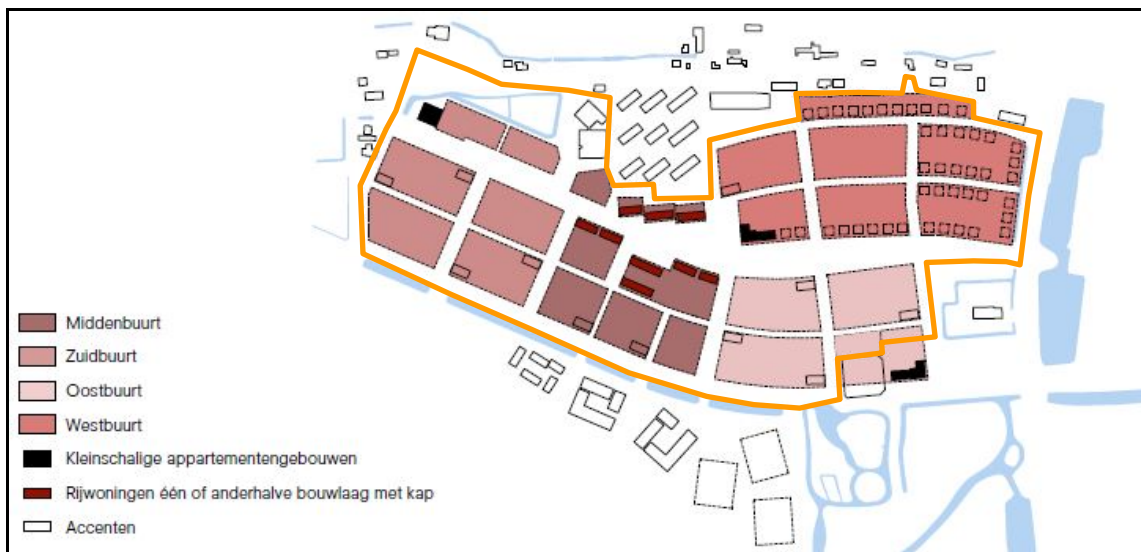
- Middenbuurt: tussen Minkestraat en Titiastreet, inclusief de halve bouwblokken ter plaatse van ASVZ.
- Zuidbuurt: tussen Titiastreet en Welmoedstraat, inclusief de halve bouwblokken ter plaatse van de Van Voorthuysenschool en de Rollostraat.
- Oostbuurt: tussen Brigittastraat en Minkestraat, inclusief de locatie bij de sporthal.
- Westbuurt: tussen Kromme Zandweg en Minkestraat.

Dit bestemmingsplan legt het raamwerk vast, net als de verkavelingsprincipes voor deze bouwvelden. Daarnaast is in de planregels vastgelegd, dat binnen het plangebied niet meer dan 675 woningen gebouwd mogen worden. De exacte uitwerking vindt echter per buurt plaats door middel van een inrichtings- en verkavelingsplan, waarin het woonprogramma definitief wordt bepaald. Dit biedt de mogelijkheid te anticiperen op de mogelijkheden en kansen van de woningbouwmarkt op dat moment. Wel kan in zijn algemeenheid gezegd worden, dat de bouwvelden volgens de volgende vaste principes worden verkaveld:

- alle bebouwing volgt de lange lijnen in noord-zuid richting, met uitzondering van de losse bebouwing langs de Kromme Zandweg;

- alle nokken volgen de lange lijnen in noord-zuid richting, ook die van de losse bebouwing langs de Kromme Zandweg;
- alle bebouwing staat op één rooilijn, met uitzondering van de accenten;
- de woningrijen zijn maximaal ongeveer 50 meter lang. Tussen de woningrijen is een tussenruimte van minimaal circa 4 meter. De tussenruimten verspringen aan weerszijden van een straat;
- alle woningen hebben een voortuin of een gemeenschappelijke groenzone als overgang naar het openbaar gebied.

De basiswoning is een rijwoning van twee bouwlagen met een zadeldak. Naast rijwoningen zijn tweekappers voorzien, met name in het noordwestelijk deel van De Nieuwe Wielewaal. De tweekappers zijn eveneens opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak. In het midden van de wijk is een beperkt aantal kleine rijwoningen van één of anderhalve bouwlaag met zadeldak voorzien. Accenten in de verkaveling worden gemaakt door toepassing van korte rijen van drie à vier woningen, die verspringen ten opzichte van de rooilijn. Deze accenten zijn langs de middenstraten geplaatst, op de kruising met de dwarsstraten (sprong naar voren, aan één kant van de straat) en bij de groene voegen (sprong naar achteren, aan één kant van de voeg). Op twee prominente plekken in de stedenbouwkundige structuur zijn kleinschalige appartementengebouwen gesitueerd. Deze gebouwen staan op de kop van lange lijnen en komen in beeld bij het binnenkomen van de wijk. Zij dekken de zijtuinen af. Deze plekken zijn de zuidelijke wijkentree vanaf de Korperweg en de 'bajonet' van Rollostraat en Eelkmanstraat in de centrale ruimte. Deze appartementengebouwen zijn drie lagen hoog en sluiten daarmee qua bouwhoogte goed aan bij de grondgebonden woningen.



Afbeelding 7: Impressie van de buurten en woningbouwaccenten (plangebied oranje omkaderd).

De Nieuwe Wielewaal krijgt een autoluw karakter door een hiërarchische verkeersstructuur met veel eenrichtingsverkeer en achterpaden voor parkeren op eigen terrein. De hoofdontsluiting van de wijk verloopt via de straten langs de groene centrale ruimte, te weten de Eelkmanstraat en de Rollostraat. Vanaf de centrale ruimte wordt het oostelijk deel van de wijk ontsloten via dwarsstraten in de groene voegen, die toegang geven aan de woonstraten en achterpaden. Het westelijk deel van de wijk wordt ontsloten vanaf de Minkestraat en de Kromme Zandweg. In dit deel zijn de groene voegen zonder dwarsstraten. De achterpaden worden via een dwarsweg in de bouwblokken toegankelijk gemaakt.

Het parkeren binnen het plangebied wordt op drie verschillende manieren opgelost. Zo wordt in principe per woning één parkeerplaats op 'eigen' terrein gerealiseerd. Hierbij valt te denken aan een stallingsplaats in de achtertuin of in parkeerkoffers achter of tussen de bebouwing. Voor twee-onder-één-kapwoningen wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren. De overige parkeerplaatsen zijn telkens aan één zijde van de lange straten gesitueerd (Eelkmanstraat, Rollostraat en woonstraten). De dwarsstraten hebben geen parkeerplaatsen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Water**

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

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

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

Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Korperweg, dat zich uitstrekt over de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. Dit bemalingsgebied wordt onderverdeeld in vier peilvakken, waarbij het merendeel van het gebied binnen peilvak Y08.001 valt. Dit geldt ook voor het plangebied. In dit peilgebied wordt een waterpeil van NAP -2,40 meter in stand gehouden. Bemaling vindt plaats via het gemaal Korperweg, dat overtollig oppervlaktewater via een persleiding loost op de Waalhaven. Bij een tekort aan water wordt water ingelaten via de inlaathevel in de Maashaven of via de inlaten aan de Vrijenburgweg en de Smitshoek. De gemiddelde maaiveldhoogte in peilgebied 50-01 bedraagt 0,95 meter onder NAP. Dit betekent, dat de gemiddelde drooglegging 1,45 meter bedraagt.

In het plangebied bevinden zich geen watergangen. Wel bevindt zich direct ten oosten van het plangebied, evenwijdig aan de Warmoldstraat, een hoofdwatgang. Aan weerszijden van deze watgang is dan ook een speciale beschermingszone van 3,5 meter van toepassing. Deze beschermingszone ligt niet binnen het plangebied. In Wielewaal is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

In het plangebied komt geen waterkering voor; de dichtstbijzijnde kering betreft de weg 'Waalhaven o.z.'. De bijbehorende kern- en beschermingszones zijn niet over het plangebied gelegen. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van dijkkring 17 die langs de Nieuwe Maas ligt. Deze ring is onderverdeeld in verschillende trajecten, waarbij het plangebied is gelegen ter hoogte van dijktraject 17-2. Dit traject heeft een overstromingskansnorm van 1:3.000. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Charlois onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied wordt volgens de risicokaart¹ een overstromingsdiepte van 0 tot 0,8 meter verwacht.

Wateropgave

De herontwikkeling van Wielewaal brengt ook veranderingen in het verhard oppervlak met zich mee. Ondanks dat meer woningen worden teruggebouwd, neemt het verhard oppervlak aan bebouwing af met 892 m². Het oppervlak aan uitgeefbaar gebied en tuin (waarbij conform de beleidsregels van het waterschap Hollandse Delta 50% van het oppervlak als verharding wordt aangemerkt) neemt eveneens af met in totaal 7.788 m². In De Nieuwe Wielewaal zijn daarnaast extra voet- en fietspaden voorzien, evenals de aanleg van parkeervoorzieningen en verbreding van bestaande wegen. Dit leidt tot een toename van 11.416 m² aan verhard oppervlak. Dit betekent, dat de herontwikkeling van Wielewaal leidt tot een toename van het verhard oppervlak met 2.736 m², waardoor het treffen van compenserende maatregelen noodzakelijk is. Deze compensatieopgave betreft 10% en bedraagt daardoor zo'n 274 m². Omdat binnen alle bestemmingen de aanleg van water en/of watercompenserende maatregelen mogelijk zijn gemaakt, staat dit bestemmingsplan de realisatie daarvan niet in de weg.

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

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

Overleg met de waterbeheerder(s)

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

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende

¹ www.risicokaart.nl

activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

De VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij vijf verschillende gebiedstypen worden onderscheiden. Wielewaal is hierbij aangemerkt als 'rustige woonwijk', waar activiteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Met name aan de westzijde grenst het plangebied aan dergelijke inrichtingen. Het betreffen hier voornamelijk maatschappelijke voorzieningen, zoals een school en een zorginstelling. Aan de oostzijde bevindt zich een sporthal en 'De Molenwei' (kinderboerderij, heemtuin en natuur- en milieucentrum). Voor alle inrichtingen in de omgeving van het plangebied geldt, dat het hier ten hoogste categorie 2-bedrijven betreft. Op grond van de Rotterdamse systematiek worden die bedrijven als passend ervaren. Op basis hiervan wordt gesteld, dat deze activiteiten geen belemmeringen ondervinden van de herontwikkeling van Wielewaal. Daarnaast geldt ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat.

In de omgeving zijn echter ook enkele inrichtingen aanwezig, die in een hogere milieucategorie vallen. Deze worden hieronder specifiek benoemd.

Brandstofverkooppunt Groene Kruisweg 45

Aan de Groene Kruisweg is een brandstofverkooppunt gesitueerd, waar ook LPG verkocht wordt. Hiermee valt deze inrichting onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om die reden wordt deze inrichting voor wat betreft het aspect 'gevaar' in de paragraaf 'externe veiligheid' beschouwd.

Naast het milieuaspect 'gevaar' zijn ook 'geluid' en 'geur' van belang. Op grond van de VNG-uitgave geldt voor beide aspecten een maximale hinderafstand van 30 meter (SBI-code 473). Deze hindercontouren zijn niet over het plangebied gelegen, waardoor wordt voldaan aan de op grond van de VNG-uitgave gewenste afstand.

Sporthal Wielewaal

Aan de Brammertstraat is sporthal Wielewaal gevestigd, die op grond van de VNG-uitgave beschikt over een hindercontour van 50 meter voor het aspect 'geluid' (SBI-code 931.A). Voor de overige aspecten is sprake van een contour van 0 meter. De dichtstbijzijnde voorziene woningen liggen op een afstand van circa 15 meter. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de gewenste hinderafstand. Deze kleinere afstand wordt echter acceptabel geacht, aangezien de geluidhinder bij een sporthal voornamelijk wordt bepaald door wegrijdende auto's en dichtslaande portieren. Het parkeerterrein is aan de noordzijde van de sporthal voorzien, terwijl de beoogde woningen aan de westzijde worden gerealiseerd. Daarnaast valt eventuele geluidhinder van de sporthal weg in het geluid dat afkomstig is van andere in de omgeving van

Wielewaal gesitueerde geluidsbronnen, zoals het industrieterrein Waal-/Eemhaven en de Groene Kruisweg (zie § 4.3). Tevens wordt in de huidige situatie ook niet voldaan aan deze richtafstand. Gesteld wordt dat deze sporthal geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Sportvelden Schulpweg 195

Op het perceel Schulpweg 195 bevinden zich de sportvelden van voetbalclub De Egelantier Boys. Omdat rondom de velden sprake is van verlichting valt dit sportcomplex binnen SBI-code 931.G (veldsportcomplex met verlichting); rondom een dergelijk complex is inzake het aspect 'geluid' sprake van een hindercontour van 50 meter. Aan de overige aspecten wordt geen hindercontour toegekend. De kortste afstand tussen dit sportcomplex en de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid die dit bestemmingsplan biedt, bedraagt zo'n 46 meter. Daarmee wordt net niet voldaan aan de gestelde hinderafstand. Desondanks wordt ook in dit geval de kleinere afstand acceptabel geacht. Ook hier geldt namelijk dat het geluid afkomstig van het sportcomplex zal wegvallen in het geluid dat afkomstig is van de andere in de omgeving aanwezige bronnen. Daarnaast zullen de woningen minimaal worden gebouwd conform de geldende bouweisen, waardoor een akoestisch acceptabel binnenniveau gegarandeerd is. Tevens worden de gebruiksmogelijkheden van het sportcomplex zelf door de beoogde herstructurering niet beperkt, aangezien tussen het complex en De Nieuwe Wielewaal reeds bestaande woningen staan. Deze woningen zijn bepalend voor de gebruiksmogelijkheden.

NAM-locatie Korperweg 35

Deze inrichting bevindt zich aan de westzijde van het plangebied. Naast oliewinning en -behandeling wordt hier ook gas gewonnen. Vandaar dat het hier een inrichting betreft, die valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Deze inrichting wordt verder beschouwd in de paragraaf 'externe veiligheid'.

Daarnaast geldt voor deze inrichting, dat ook het aspect 'geluid' van belang is. In het geldende bestemmingsplan "Wielewaal" is de 50 dB(A)-contour van deze inrichting op de verbeelding opgenomen. Deze contour is over het onderhavig plangebied gelegen. Dit bestemmingsplan maakt hierbinnen geen (nieuwe) geluidsgevoelige objecten mogelijk, aangezien het bouwvlak op deze contour is vastgelegd. Daarnaast valt de geluidsuitstraling van deze activiteit weg in het geluid dat afkomstig is van andere in de omgeving van Wielewaal gesitueerde geluidsbronnen, zoals het industrieterrein Waal-/Eemhaven en de Groene Kruisweg. Gesteld wordt, dat deze inrichting door realisatie van De Nieuwe Wielewaal niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Industrieterrein Waal-/Eemhaven

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Waal-/Eemhaven. Hier bevinden zich diverse bedrijven in de hogere milieucategorieën. Het ligt dan ook in de verwachting dat dit havengebied de milieugezondheidskwaliteit in de woongebieden in de omgeving beïnvloedt, met name voor de aspecten geluid (zie § 4.3) en externe veiligheid (zie § 4.5). Echter, ook andere milieuaspecten, zoals geurhinder, kunnen invloed hebben op de in de omgeving aanwezige woongebieden. Potentiële bewoners c.q. gebruikers van De Nieuwe Wielewaal worden tijdig geïnformeerd over de specifieke milieusituatie ter plaatse, zodat zij hieromtrent een bewuste keuze kunnen maken. Daarnaast is op basis van de Rotterdamse richtlijn een overgangszone tussen het plangebied en het industrieterrein aanwezig. De hinder van het industrieterrein wordt zo beperkt door uitwaartse zonering van bedrijven. Daarnaast zal door

een sterk verbeterde bouwkundige kwaliteit van de woningen sprake zijn van een verbeterd woon- en leefklimaat.

4.3 **Geluid**

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek² is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de toetsingszones van twee zoneplichtige wegen, namelijk de Korperweg en de Groene Kruisweg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat vanwege het wegverkeer op de Groene Kruisweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van drie bestemmingsvlakken 'Wonen' wordt overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt hierbij 54 dB. Het wegverkeer op de Korperweg leidt niet tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Naast het wegverkeerslawaai vanwege de Korperweg en de Groene Kruisweg is ook de geluidbelasting vanwege de tramkeerlus Boergoensevliet berekend. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 46 dB. Ook hiervoor geldt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens aandacht besteed aan de omliggende 30 km/h-wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op deze wegen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting van deze wegen gezamenlijk maximaal 57 dB bedraagt. Gesteld wordt, dat sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven". Om te bepalen wat de geluidsbelasting van dit industriegebied op de nieuw te realiseren woningen is, is in het eerder aangehaalde onderzoek aandacht besteed aan het aspect 'industrielawaai'. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A) en wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor gezoneerde industrieterreinen bedraagt 55 dB(A). Artikel 60 Wet geluidhinder regelt echter, dat voor zeehavengebonden industrieterreinen een maximale ontheffing van 60 dB(A) mag worden verleend. Hierbij dient dan wel sprake te zijn van een planmatige verdichting van stedelijk gebied of van herstructurering. Dit bestemmingsplan maakt herstructurering van het gebied Wielewaal mogelijk. De activiteiten op het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven bestaan voornamelijk uit op- en overslag van goederen en containers. Deze zeehavengebonden activiteiten worden noodzakelijkerwijs in de openlucht verricht.

² Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen binnen het nieuwe bestemmingsplan 'De nieuwe Wielewaal' in Rotterdam; Wijk 'De nieuwe Wielewaal in Rotterdam', November 2019.

Daarmee is toepassing van de 'zeehavennorm', artikel 60 van de Wet geluidhinder mogelijk.. Voor het deel van het plangebied waar een geluidsbelasting is berekend van meer dan 60 dB(A) kan gebruik gemaakt worden van de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A), zoals vastgelegd in artikel 61 Wet geluidhinder. Voor deze bouwvelden geldt immers dat sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij de stedenbouwkundige structuur niet wijzigt en het aantal woningen niet met meer dan 100 woningen toeneemt. Immers is deze ontheffingswaarde alleen noodzakelijk voor het deel van het plangebied, waar de geluidbelasting gelegen is tussen 60 en 65 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat hier alleen de zone rondom het kruispunt Rollostraat / Welmoedstraat betreft. Aangezien binnen dit gebied slechts enkele tientallen woningen zijn voorzien, kan geen sprake zijn van een verdichting van meer dan 100 woningen. Vandaar dat voor deze woningen gebruik kan worden gemaakt van de ontheffingswaarde zoals bedoeld in artikel 61 Wet geluidhinder.

Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven

Het bestemmingsplangebied ligt in het zogenaamde communicatiegebied behorende tot dit convenant. Bij het ontwikkelen van bouwprojecten in dit gebied, dient een open planproces gevolgd te worden, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afspraken 14). Daarnaast dient in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afspraken 13).

Uit een notitie van Woonstad Rotterdam blijkt, dat deze partijen sinds september 2010 betrokken zijn bij de toekomstige herontwikkeling van Wielewaal. De tijdens de overlegmomenten door Deltalinqs gemaakte opmerkingen zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van de herontwikkelingsplannen. Op 8 februari 2012 heeft opnieuw een overleg plaatsgevonden tussen Deltalinqs, de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam, waarbij de ontwikkelingsvisie is gepresenteerd. Vanuit Deltalinqs is waardering uitgesproken en is aangegeven dat geen bezwaren aanwezig zijn voor de beoogde herontwikkeling. Deze partijen zijn ook betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan, namelijk als vooroverlegpartner (zie § 6.2).

Werken in een proces dat in lijn is met de Stad-en-milieubenadering behelst daarnaast ook het actief betrekken van andere belanghebbenden bij de voorbereiding. In lijn met deze benadering is vanaf het begin van het project samengewerkt door milieukundigen, de ruimtelijke ordenaars, de bewoners van bestaand Wielewaal en woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Het ontwikkeltraject heeft hierbij tot op heden bestaan uit een voorbereidingsfase, waarbij het open planproces in opgezet en er door middel van een quickscan van beleid en gebied de inhoudelijke basis is gelegd. Vervolgens zijn in een intensieve inventarisatiefase alle betrokken partijen op alle relevante aspecten bevroegd en zijn knelpunten besproken. De resultaten hiervan zijn uiteindelijk weergegeven in een Ontwikkelvisie De Nieuwe Wielewaal Rotterdam.

Op grond van bovenstaande blijkt dat inhoud is en wordt gegeven aan de afspraken 13 en 14 van het Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' als voor 'industrielawaaï' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Omdat het treffen van geluidswerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig is, dient voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te

worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. Doordat het industrielawaai afkomstig van de Waal-/Eemhaven van meerdere kanten komt, dringt dit diep door in de woonwijk. Doordat de geluidssituatie rondom dit gezoneerde industrieterrein al helemaal geoptimaliseerd is (bron- en overdrachtsmaatregelen zijn al zoveel mogelijk gerealiseerd), zullen niet alle woningen over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte beschikken. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid kent de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Dit is ook een van de onderdelen van het Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven. Hieraan wordt gehoor gegeven. De vernieuwing van Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk voor gezinnen en ouderen, met ruime comfortabele woningen in een groene omgeving (zie § 4.9). Gesteld wordt, dat hiermee voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid en aan de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 675 woningen mogelijk; ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename van 130 woningen. Daarnaast worden in de directe nabijheid nog eens 200 woningen gerealiseerd (op de voormalige velden van C.V.V. Mercurius). Dit betekent, dat sprake is van een toename van 330 woningen. Dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Verder zijn de geplande woningen op gepaste afstand gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten (zoals Groene Kruisweg), zodat de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over de woningen liggen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2020 gelegen tussen de 18 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 30 en 35 µg/m³. In 2030 bedraagt de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³. Voor NO₂ is sprake van een concentratie die ligt tussen 15 en 20

$\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ($10^{-6}/\text{jaar}$) 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.

Ten behoeve van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan is een externe veiligheidsonderzoek³ uitgevoerd. Aangezien de uitgangspunten van dit onderzoek ongewijzigd zijn, is deze nog actueel. Hieruit blijkt, dat zich in de directe omgeving diverse risicobronnen bevinden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen stationaire en mobiele risicobronnen.

Stationaire risicobronnen

In de Waalhaven zijn diverse inrichtingen gesitueerd, alwaar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen / verwerkt. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de bijbehorende veiligheidsafstanden niet over het plangebied liggen. Deze inrichtingen zijn dan ook niet relevant, waardoor een nadere beschouwing niet aan de orde is. Uitzondering vormt de inrichting aan de Dodewaardstraat 12. De bij deze inrichting behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 200 meter. Omdat het plangebied op grotere afstand is gelegen, vormt deze contour geen belemmering. Wel is sprake van een aandachtsgebied groepsrisico van ruim 1.500 meter. De hoogte van het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door de inrichting, wordt voornamelijk berekend op basis van het aantal mensen dat zich binnen de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour bevindt. Uit een uitgevoerde groepsrisicoberekening blijkt dat De Nieuwe Wielewaal geen significant effect heeft op het groepsrisico. Een andere relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied zo'n 850 meter bedraagt, strekt deze contour zich niet uit over het plangebied. Volgens mondelinge opgave van de DCMR milieudienst Rijnmond is rondom dit emplacement sprake van een generiek invloedsgebied, uiteenlopend van 1.700 meter naar het noorden en zuiden toe, 2.400 meter naar het westen en 3.000 meter naar het oosten. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door vervoer en rangeerbewegingen met ketelwagons brandbaar gas. De primaire zone die het groepsrisico bepaalt, strekt zich daarbij uit tot 460 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Daarnaast wordt gesteld, dat het aandeel van De Nieuwe Wielewaal aan het groepsrisico gezien de persoonsdichtheid in de

³ RoyalHaskoningDHV, Onderzoek externe veiligheid, april 2017, referentie T&PBD760R005F0.1.

omgeving zeer beperkt is. De toename van het totale groepsrisico vanwege de toename in persoonsdichtheid in het plangebied zal verwaarloosbaar zijn.

Ook het brandstofservicestation aan de Groene Kruisweg met LPG-doorzet is als een relevante risicobron aan te merken. De doorzet is vergunningtechnisch gemaximeerd op meer dan 1.000 m³ per jaar. Dit betekent, dat op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 40 meter vanaf het LPG-vulpunt en de bijbehorende opslagtank. Ook rondom de opslagtank en afleverzuil is sprake van een dergelijke risicocontour, al bedragen de afstanden hier 25 respectievelijk 15 meter. Deze contouren zijn niet over het plangebied gelegen. Daarnaast is sprake van een aandachtsgebied groepsrisico dat zich tot op 150 meter van het LPG-vulpunt en de opslagtank uitstrekt en deels over het plangebied is gelegen. In de huidige situatie is het groepsrisico gelegen boven de oriëntatiewaarde. Omdat op grond van artikel 7.2.1 sub b van de planregels de herontwikkeling niet kan leiden tot een verdichting van het aantal woningen binnen deze contour, wordt gesteld dat geen verandering in het groepsrisico optreedt. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde groepsrisicoberekening.

Ten westen van het plangebied is een oliewinnings- en behandelingsinstallatie aan de Korperweg gesitueerd. Ter plaatse van deze inrichting wordt, naast het winnen en behandelen van olie, ook gas gewonnen. In alle gevallen wordt het behandelde product direct via transportleidingen afgevoerd. De hoeveelheid olie en gas dat gewonnen wordt, is beperkt en valt binnen de normen die vanuit het Besluit risico's zware ongevallen hieraan wordt gesteld. Afbeelding 8 geeft de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren weer, voor zowel de boring (links) als de productie (rechts). Uit deze afbeeldingen wordt opgemaakt, dat deze contouren slechts beperkt de inrichtingsgrens overschrijden. Omdat deze contouren niet voorbij de Schulpweg zijn gelegen, leiden deze overschrijdingen niet tot belemmeringen. Vanuit deze inrichting is dan ook geen significante bijdrage aan het groepsrisico.



Afbeelding 8: 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren tijdens boren (links) en productie (rechts) op de NAM-locatie aan de Korperweg.

Mobiele risicobronnen

Over de spoorlijn Rotterdam Waalhaven Zuid – Barendrecht vork worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Spoor blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze spoorweg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 37 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt ruim 4.000 meter.

Ook over de Rijksweg A15 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze weg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 80 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt ruim 4.000 meter.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de transportroute. Omdat dit voor beide risicobronnen niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

In de omgeving van het plangebied zijn ook enkele leidingen gelegen. Zo is binnen een afstand van 50 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de NAM gelegen. Deze leiding heeft een diameter van ruim 152 millimeter en een werkdruk van 95 bar. Daarmee valt de leiding onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter (is op de leiding gelegen). Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 105 meter en is over het plangebied gelegen. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Uit de eerder aangehaalde rapportage blijkt dat het groepsrisico 0,000158 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. In de toekomstige situatie blijft het groepsrisico onveranderd, waardoor een nadere verantwoording niet aan de orde is.

Op hetzelfde traject als de hiervoor genoemde aardgasleiding is een buisleiding voor brandbare vloeistof (K1) gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 203 millimeter en een werkdruk van 95 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 13 meter. Omdat hierbinnen zich geen personen bevinden, vormt deze contour geen belemmering. Rondom deze leiding is geen sprake van een groepsrisico, als de bevolkingsdichtheid lager is dan 255 personen per hectare. Aangezien deze dichtheid door de herontwikkeling van het plangebied niet wordt bereikt, wordt geconcludeerd dat geen sprake van een groepsrisico is. Deze leiding is daarom niet relevant.

Conclusie

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

4.6 Bodem en NGE

Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat als gevolg van enkele voormalige bedrijfsactiviteiten en de aanwezigheid van een ondergrondse tank een verontreiniging met chloorkoolwaterstoffen en/of minerale olie/vluchtige aromaten is ontstaan. Daarnaast is het onderzoeksgebied verdacht voor een diffuse verontreiniging met licht verhoogde gehalte zware metalen en PAK in de bodemlaag van 0 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv).

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2015, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 118 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot 3,5 meter m-mv. Van de 118 boringen zijn 25 stuks afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Analyseresultaten

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond (0 tot 0,1 m-mv) in het algemeen licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie is aangetoond. Plaatselijk wordt hierbij voor zink de interventiewaarde overschreden. Deze sterke verontreiniging met zink wordt gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal.

De zintuiglijk schone ondergrond is hoogstens zeer licht verontreinigd met zware metalen of PAK. In het onderzoeksgebied is ook een matige en een sterke puinhoudende kleilaag in de ondergrond aangetroffen. Hier is sprake van een sterke verontreiniging met zink, dan wel van een sterke verontreiniging met koper en lood. Deze sterke verontreinigingen worden gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde voor zware metalen en xylenen aangetoond. Plaatselijk is minerale olie matig verhoogd aanwezig. Het is onduidelijk waardoor deze verhoging wordt veroorzaakt.

Conclusie

In dit onderzoek wordt geconcludeerd, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater nog niet geschikt is voor de beoogde functie als 'wonen'. Geadviseerd wordt om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de omvang van de sterke verontreiniging met koper, lood en zink in de grond. Daarnaast dient de peilbuis alwaar de matig verhoogde concentratie minerale olie is aangetroffen opnieuw bemonsterd te worden.

⁴ RoyalHaskoningDHV, Wielewaal te Rotterdam; Verkennend bodemonderzoek, april 2015, referentie BD7610/R001/902363/Rott.

Dit aanvullende onderzoek⁵ heeft reeds plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat de omvang van drie van de vier aanwezige sterke verontreinigingen een omvang hebben van minder dan 25 m³. Voor deze verontreinigingen geldt, dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Volstaan kan worden met het gescheiden ontgraven en afvoeren van de grond op het moment dat ter plaatse grondwerkzaamheden voorzien zijn.

Voor de laatste aanwezige sterke verontreiniging geldt, dat het volume aan verontreinigde grond zo'n 150 m³ bedraagt. Hierdoor is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is inmiddels gesaneerd. Door het bevoegd gezag is met een beschikking⁶ aangegeven dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd, dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde herstructurering.

NGE (niet gesprongen explosieven)

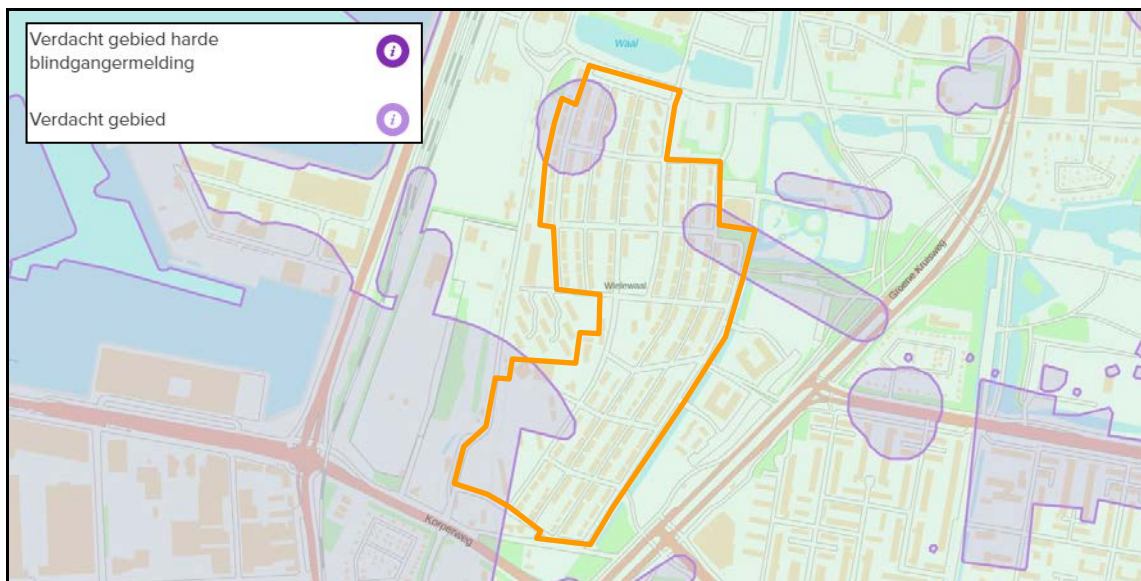
Naast eventuele verontreinigingen kunnen in de bodem ook nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Het betreffen hier dan veelal explosieven die tijdens de bombardementen in de Tweede Wereldoorlog op Rotterdam zijn gevallen. Zo is in de stad op circa 230 plaatsen een verhoogde kans op het aantreffen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

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

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven. Hieruit valt op te maken dat in het plangebied enkele gebieden aanwezig zijn, waar een verhoogde kans op NGE's aanwezig is. Dat de locaties op de kaart zijn aangegeven, wil niet zeggen dat er ook daadwerkelijk explosieven aanwezig zijn. Voorafgaand aan eventuele bodemversturende activiteiten zal een onderzoek naar mogelijke explosieven worden uitgevoerd. Indien NGE's worden aangetroffen, zullen deze door de explosievenopruimingsdienst van het Ministerie van Defensie geruimd worden.

⁵ RoyalHaskoningDHV, memo 'Nader bodemonderzoek Wielewaal Rotterdam', december 2016, kenmerk: T&PBD7610N002F01.

⁶ Gemeente Rotterdam, Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming instemmen evaluatie BUS immobiel, juni 2019, kenmerk: 9999118586_9999606524.



Afbeelding 9: Uitsnede Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven (plangebied oranje omkaderd).

4.7 **Archeologie**

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

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

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

Bewoningsgeschiedenis en archeologische verwachting

In het bestemmingsplangebied zijn twee geologische zones te onderscheiden: het middendeel bestaat uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die een oudere kleiafzetting (Afzettingen van Duinkerke I) op veen bedekken; het noordelijk en zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied bestaan uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die op veen zijn gelegen. Op grond van deze geologische context zijn in het bijzonder in het middendeel van het bestemmingsplangebied sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begint jaartelling) en Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) te verwachten. Middeleeuwse resten kunnen in het gehele bestemmingsplangebied voorkomen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. De Polder van Charlois wordt tussen 1425 en 1475 gevormd. Het tracé van de Charloisse dijk bevindt zich ten westen van het bestemmingsplangebied langs de Schulpweg.

In het bestemmingsplangebied zijn sporen uit de Late IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen A (1000-1250) en B (1250-1500) te verwachten. In het bijzonder in het middendeel, het gebied waar Afzettingen van Duinkerke I voorkomen, zijn sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd te verwachten. Bewoningssporen uit de 15^e eeuw en later kunnen onder meer op en langs de dijk van de Polder van Charlois voorkomen.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ondanks dat sprake is van twee geologische gebieden, wordt aan beide eenzelfde archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vastgelegd. Inmiddels is in het kader van de uitvoering een Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd⁷ en is op basis daarvan een beleidsbesluit⁸ genomen door Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Daarmee staat het aspect Archeologie de uitvoering van het project niet in de weg.

4.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan⁹ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan vier kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening¹⁰ blijkt

⁷ IDDS, Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, mei 2019, kenmerk: 57351118.

⁸ Gemeente Rotterdam, Beoordeling IDDS Archeologie rapport 2236, mei 2019, kenmerk: AS19/07650-19/0011211.

⁹ Buro Maerlant, Rotterdam Wielewaal; ecologische quickscan (update 2019), oktober 2019.

¹⁰ Lievense Adviseurs, Onderzoek stikstofdepositie, november 2019, projectnummer SLM010674.

echter, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan de EHS is de Nieuwe Maas, dat op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten

Soortbescherming

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

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

Voor de herontwikkeling van Wielewaal is op basis van de destijds geldende Flora- en faunawet en uitgevoerde onderzoeken een ontheffing verleend voor de gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing is nog geldig tot en met 1 januari 2021. Om te bepalen of nog sprake is van een actuele situatie heeft een nieuwe ecologische quickscan plaatsgevonden (zie voetnoot 10). Hieruit blijkt, dat de resultaten uit de in het verleden uitgevoerde ecologische onderzoeken nog steeds actueel is. Daarmee is ook de verleende ontheffing nog steeds actueel. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.9 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden 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.

Duurzaamheid is echter meer dan techniek, met een nadruk op materialen, energieconcepten en technische innovaties. Duurzaamheid is een goede afweging, vanuit het gebied bezien, tussen allerlei onderwerpen als bodem, water, lucht, gezondheid, enzovoort. De crux zit hem in toekomstwaarde: het moet nu goed zijn, maar ook in de toekomst. In een vernieuwd Wielewaal wordt ingezet op de volgende onderwerpen:

1. Sociale vitaliteit

Een nieuwe wijk heeft weinig waarde als de mensen er niet willen wonen. Voor de planontwikkeling is gekozen voor een open plan proces, waarbij bewoners, gemeente en Woonstad Rotterdam samenwerken. Hierdoor is ruimte aanwezig om de behoefte en wensen van de bestaande bewoners een plek te geven. Naast hun belangen moeten ook de behoeften van toekomstige bewoners geborgd worden. Door te werken met leefstijlen kan in dit vroege stadium rekening gehouden worden met hun woonwensen. De nadruk ligt op een woonwijk voor gezinnen en ouderen.

2. Historie en identiteit

Ruimtelijk gezien ligt Wielewaal ingebed tussen oude structuren, zoals de Kromme Zandweg en de Schulpweg. Nadere studie moet inzichtelijk maken hoe de nieuwe wijk op zijn best kan aansluiten op deze historisch mooie omgeving. De wijk zelf kent een zeer elegante stedenbouwkundige opzet, waardoor de wijk, ondanks de semi-permanente bebouwing, zo lang goed heeft kunnen functioneren. Door zo veel mogelijk vast te houden aan het bestaande stratenpatroon, blijft deze ruimtelijk kwaliteit voor de toekomst behouden. Maar niet alleen ruimtelijke aspecten zijn van belang, het gaat ook om de sociale kant. Wielewalers vertellen vol trots over hun wijk en zijn erg betrokken. Om elkaar te ontmoeten zal de buurtpost tijdens de herstructureringsperiode open zijn.

3. Stedelijk groen

De kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is sterk afhankelijk van de kwantiteit en de kwaliteit van het groen in de directe omgeving. In de grote waardering van bewoners voor de smalle lange gebogen straatjes en het vele groen komt dit tot uiting. Door het huidige stratenpatroon zo veel mogelijk te handhaven, kunnen zoveel mogelijk bestaande volwassen bomen gehandhaafd worden. Ook de groene koppen in de dwarsstraten kunnen blijven bestaan. Daarnaast wordt de huidige groenstrook midden in de wijk verbreed, waardoor een parkzone ontstaat.

4. Natuur en landschap

Groen als ecologische structuur zorgt voor voldoende leefruimte voor plant en dier. Het is voor de mens ook prettig om in te verblijven (belevingswaarde). Door de groene rand (de bomen en bosschages) rondom Wielewaal te behouden, blijft het gebied een groene verbinding houden met het Zuiderpark. Herstellen en verbeteren van de langzaam verkeersroutes naar de groen- en parkzones maakt dat de bewoners dit goed kunnen beleven.

5. Mobiliteit en transport

Mobiliteit en transport kent twee kanten, namelijk bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor het nieuwe Wielewaal ligt de focus op bestemmingsverkeer. De capaciteit van de huidige verkeersstructuur is voldoende om de verwachte verkeersbewegingen aan te kunnen. Door in het bestemmingsplangebied alleen het bestemmings- en langzaam verkeer te faciliteren, ontstaat rust in de woonstraten. Er komt geen doorlopende weg in het gebied. De nadruk ligt dus op langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

6. Gezondheid en veiligheid

De gezondheid en de (sociale) veiligheid van bewoners en gebruikers in het nieuwe Wielewaal bestaat uit verschillende aspecten. De voorziene woningen in het plangebied zijn gelegen in een akoestisch zwaar belast gebied. Om eventuele geluidsoverlast te beperken, worden de bouwblokken zo optimaal mogelijk verkaveld. Door de realisatie van 'gesloten' bouwblokken, ontstaan zo veel mogelijk geluidsluwe gevels. Ook in het ontwerp van de woningen wordt gezocht naar een zo optimaal mogelijke ligging en oriëntatie. Bezinning, uitzicht en geluidsbelasting bepalen de indeling van de woningen en de oriëntatie van de privé-buitenruimte. Daarnaast worden bij de bouw van de woningen verscherpte eisen (scherper dan het Bouwbesluit) toegepast ten aanzien van de binnennorm voor het aspect geluid. Hierbij wordt gedacht aan zwevende dekvloeren, ventilatiekanalen in bochten leggen en normeren van geluidsproductie van installaties. Door alleen het bestemmings- en langzaam verkeer te faciliteren, is er rust in de woonstraten. De langzaam verkeersroutes worden aangetakt op de Schulpweg en Kromme Zandweg, zodat bewoners een prettig ommetje kunnen maken. In en aan het park komen de voorzieningen, zoals de speeltuin, de Van Voorthuysenschool en het dagactiviteitencentrum van ASVZ. Dit zorgt voor sociale controle op het park, maar maakt het ook makkelijk voor deze voorzieningen om gebruik te maken van het park. Uiteraard zorgt een groene wijk voor een prettig en gezond leefklimaat.

7. Water

Door klimaatverandering neemt het belang van water toe. Zoals reeds in de waterparagraaf is opgenomen, is als gevolg van de herontwikkeling van bestaand Wielewaal sprake van een toename van het verhard oppervlak, dat in overleg met de waterbeheerder op passende wijze wordt gecompenseerd. Daarnaast wordt onderzocht of via een overstort in de aangrenzende watertjes, De Waal en De Wiel, de waterkwaliteit verbeterd kan worden.

8. Energie

Rotterdam zet in op gebruik van restwarmte van onder andere de vuilverbranding. Het nieuwe Wielewaal zal worden aangesloten op dit netwerk. Zo zal de nieuwe wijk minder fossiele brandstof gaan gebruiken. Daarnaast voldoen de woningen aan moderne eisen qua energie prestatie. Onderzocht wordt wat de mogelijkheden verder zijn om het energieverbruik te reduceren.

9. Flexibiliteit

In de voorfase moeten beslissingen genomen worden waarin onzekere toekomstige factoren een rol spelen. Omgaan met onzekerheid kan door flexibiliteit in te bouwen. In de ontwikkelvisie voor Wielewaal, zitten drie vormen van flexibiliteit. De eerste bestaat uit een aantal nog te onderzoeken opties. Dat zijn ideeën die afhankelijk zijn van toekomstige ontwikkelingen, draagvlak en betaalbaarheid. Een voorbeeld is een op- en afrit, die de Schulpweg met de van Voorthuysenschool verbindt. Dan hoeven de busjes, die de kinderen halen en brengen niet door de wijk heen. Dit zou de leefbaarheid van de wijk bevorderen, maar legt tegelijkertijd de druk op de Schulpweg. Over dit soort kwesties volgt pas later in het planproces een besluit. Twee andere vormen van flexibiliteit is temporiseren en de keuze uit verschillende woningtypologieën. Temporiseren heeft te maken met het tempo waarin de wijk vernieuwd wordt. Deze moet aangepast kunnen worden aan de vraag. Keuze uit verschillende woningtypologieën, vooral als het om grondgebonden woningen gaat, geeft de ruimte om aan te sluiten bij de behoefte van dat moment. De voorziene flexibiliteit in de ontwikkelvisie voor Wielewaal werkt ook door in dit bestemmingsplan, hetgeen tot uiting komt in de globale juridisch-planologische opzet van het plan.

10. Beheer

Om ruimtelijke kwaliteit vast te houden, is beheer van groot belang. In de ontwerpfases die volgen moet goed nagedacht worden over het beheer om problemen als de wijk er staat te voorkomen. Een middel is om vormen van collectief beheer te introduceren. In het ontwerp zit tussen de woonblokken ruimte, die ingevuld kan worden met parken of groen. Betrokkenheid bij het beheer van deze ruimtes kan bijvoorbeeld georganiseerd worden door mandeligheid of andere vormen van collectief zeggenschap of eigendom.

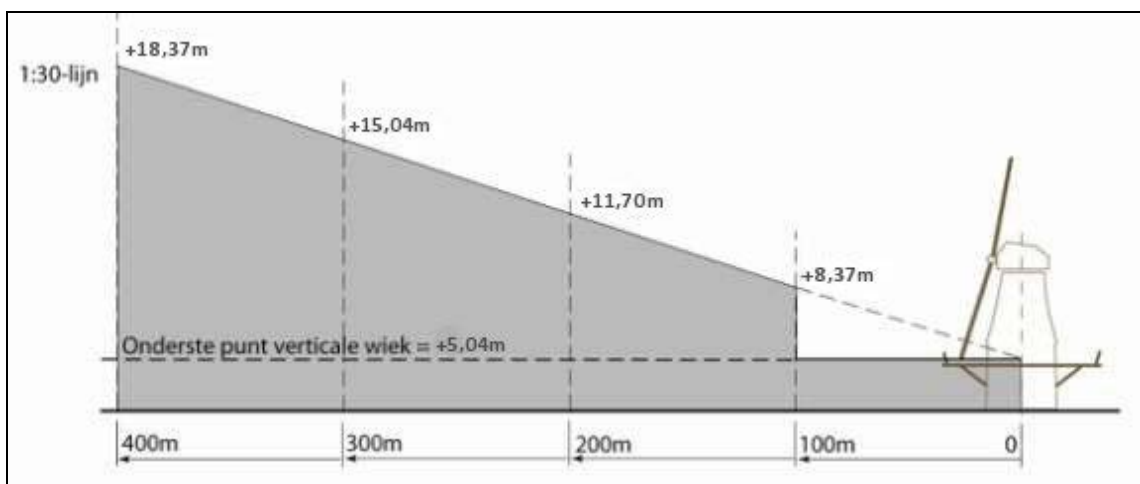
4.10 Molenbiotoop

Op circa 198 meter van het plangebied is molen "De Zandweg" gelegen. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen uit 1723 die gebruikt werd om graan te malen. De molen draait nog regelmatig, waarbij nog steeds graan wordt vermalen. Dit gebeurt echter op vrijwillige basis.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Omgevingsverordening wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Voor een molen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied geldt, dat binnen een straal van 100 meter rondom de molen geen bebouwing mag worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Zandweg" deze hoogte 6 meter boven NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 6 + (x/30)$$



Afbeelding 10: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

Het bestemmingsplangebied ligt op een afstand van circa 198 meter van de molen. Een deel van het plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen, waaronder delen van de woonbestemming. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 12,64 meter boven NAP bedraagt.

Deze hoogte loopt vervolgens op tot 19,33 meter boven NAP. Aangezien het maaiveld ter plaatse 0,95 meter onder NAP ligt, bedraagt de feitelijk toegestane minimale bouwhoogte vanaf maaiveld dus 13,55 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan binnen de molenbiotoop bedraagt maximaal 13 meter. Daarmee wordt voldaan aan de molenbiotoop en wordt de windvang van molen "De Zandweg" niet aangetast.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieu-effectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een milieueffectrapport (MER) verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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

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

Het beoogde bouwplan behelst de sloop van 545 woningen en de bouw van maximaal 675 woningen. Hierdoor is sprake van een netto toename van 130 woningen, waarmee ruimschoots onder de drempelwaarden als genoemd in onderdeel D11.2 gebleven wordt.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W heeft bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Maatschappelijk - 1
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 6 Water
Artikel 7 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 8 Leiding - Hoogspanning
Artikel 9 Leiding - Riool
Artikel 10 Leiding - Water
Artikel 11 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 - Groen

In het plangebied is een grote hoeveelheid groen aanwezig. Deze bestemming heeft betrekking op deze groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, waterlopen en -partijen, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair. Erftoegangswegen worden ook als passend in de

bestemming ervaren, alleen zijn deze niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'weg uitgesloten'. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' mogen de gronden ook gebruikt worden voor nutstuinen.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' gelden daarnaast nog aanvullende bouwregels. Hierbij is het toegestaan om gebouwen ten behoeve van een nutstuint op te richten, zoals een verenigingsgebouw, gereedschapsbergingen en kassen. De gronden binnen de aanduiding mogen daarbij voor maximaal 5% bebouwd worden. Tevens dient voldaan te worden aan de gestelde bouw- en oppervlaktematen.

Artikel 4 – Maatschappelijk - 1

De bestemming 'Maatschappelijk - 1' sluit aan op de Rotterdamse standaard, welke uitgaat van een tweetal maatschappelijke bestemmingen: 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2'. Laatstgenoemde wordt gebruikt indien sprake is van maatschappelijke voorzieningen waarbinnen géén sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Aangezien een schoolgebouw dat wel is, wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de eerste variant.

Naast een onderwijsfunctie biedt deze bestemming op grond van de definitie 'maatschappelijk' ook ruimte voor voorzieningen op het gebied van religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke en publieke dienstverlening. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de gronden voor maximaal 50% bebouwd mogen worden. De bouwhoogte is hierbij gemaximeerd op 5 meter, al geldt voor een fietsenstalling een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 5 - Verkeer - Verblijfsgebied

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

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

Artikel 6 – Water

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

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

Artikel 7 - Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (erftoegangs)wegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, alsook waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 675 woningen aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat binnen de op de verbeelding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 65 woningen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de woningen is hierbij gemaximeerd op 7 respectievelijk 13 meter. Gestapelde woningbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'gestapeld'. De maximale bouwhoogte is hier gemaximeerd op 10 meter, al is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ten behoeve van een terugliggende bouwlaag deze bouwhoogte te verhogen tot 13 meter.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Zo dienen deze bouwwerken minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gemaximeerd op 6 meter; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het achtererf geldt dat de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen. De diepte mag hierbij niet meer dan 1,2 meter bedragen, gerekend vanaf de achtergevelrooilijn. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het achtererf aan de zijkant van een woning mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Voor de bouw van (kleinschalige) voorzieningen van openbaar nut geldt, dat deze altijd inpandig gerealiseerd moeten worden. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is het toegestaan om een niet-inpandige voorziening te realiseren, waarbij geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt en het gebouw met een kap afgedekt moet worden (passend bij de nieuwe architectuur en in de beeldkwaliteit).

De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' de gronden en gebouwen mede gebruikt mogen worden voor een ontmoetingsfunctie met lichte horeca (de buurtpost).

Artikel 8 - Leiding - Hoogspanning

Met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' wordt de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsverbinding van een planologische regeling voorzien. Deze dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen, wat tot uitdrukking komt in de bouwregels en in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 9 - Leiding - Riool

Met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt de in het plangebied aanwezige (riool)waterpersleiding van een planologische regeling voorzien. Deze dubbelbestemming

geldt primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen, wat tot uitdrukking komt in de bouwregels en in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 10 - Leiding – Water

Met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' wordt de in het plangebied aanwezige waterleiding van een planologische regeling voorzien. Deze dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen, wat tot uitdrukking komt in de bouwregels en in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 11 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 12 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel 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 13 Algemene aanduidingsregels

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 6 meter. Dit ter bescherming van de windvang van de betreffende molen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 0,5 meter verhoogd worden.

Artikel 15 Geluidsgevoelige functies

In deze regel is bepaald dat geluidsgevoelige functies moeten voldoen aan het bij dit bestemmingsplan behorende besluit hogere waarden.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren opgenomen. Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de

gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 15 een bepaling opgenomen waarin staat dat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels, uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het geldende beleid. Met dit bestemmingsplan behoort de wijk tot de typologie 'stadswijk', zoals bedoeld in de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018”, zodat wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals deze gelden voor het gebiedstype B, Stadswijken.

Overgangs- en slotregels

In artikel 17 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

6.2 *Participatie*

Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De vooroverlegpartners hebben tijdens de procedure van het op 18 oktober 2018 vastgestelde bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” op het concept ontwerpbestemmingsplan kunnen reageren. Van een aantal vooroverlegpartners is destijds een formele reactie ontvangen. Zo hebben Rijkswaterstaat en de Gasunie laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap Hollandse Delta heeft per e-mail enkele tekstuele opmerkingen doorgestuurd, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Daarnaast heeft het waterschap aangegeven om tijdig in overleg te treden inzake de realisatie van het compenserend wateroppervlak, aangezien hiervoor mogelijk een watervergunning benodigd is. Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven. De VRR heeft ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied de volgende adviezen gegeven:

- het zodanig construeren van gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour van de aanwezige aardgas- en NAM-leiding, dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag;
- het zodanig construeren van gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour van de aanwezige aardgas- en NAM-leiding, dat deze beschermd zijn tegen fakkelbrand of plasbrand;
- de aanwezige personen voor te lichten door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

Deze adviezen hebben betrekking op de verdere uitvoering van het project en worden ter harte genomen. Het betreffen geen onderwerpen die in een bestemmingsplan kunnen worden geborgd. Wel is het advies van de VRR betrokken in het uitgevoerde onderzoek naar het aspect ‘externe veiligheid’. 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.

Dit bestemmingsplan is inhoudelijk vrijwel hetzelfde als het in oktober 2018 vastgestelde bestemmingsplan, dat op formele gronden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd. Alleen enkele milieuonderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn geactualiseerd. Gezien deze ondergeschikte wijzigingen en de inhoud van de eerdere reacties van de vooroverlegpartners is besloten om een beperkter aantal partners in het vooroverleg te betrekken.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is dit bestemmingsplan inhoudelijk vrijwel identiek aan het in oktober 2018 vastgestelde bestemmingsplan. Ten tijde van de procedure van het in 2018 vastgestelde plan zijn de bewoners uitgebreid geïnformeerd en betrokken. Zo zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure destijds meerdere informatieavonden gehouden, waar informatie verkregen kon worden over het ontwerpbestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk ontwerp. Hoewel het plan niet gewijzigd is, zal in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wederom een informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Daarnaast wordt eenieder op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan in te dienen. Een samenvatting van de binnengekomen reacties, alsook het gemeentelijk standpunt daarop, zal in een aparte nota worden vormgegeven.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	61
Artikel 1 – Begrippen.....	61
Artikel 2 – Wijze van meten	66
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	67
Artikel 3 – Groen	67
Artikel 4 – Maatschappelijk - 1.....	69
Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied	70
Artikel 6 – Water	71
Artikel 7 – Wonen	72
Artikel 8 – Leiding - Hoogspanning	74
Artikel 9 – Leiding - Riool	75
Artikel 10 – Leiding - Water	76
Artikel 11 – Waarde - Archeologie	78
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	81
Artikel 12 – Antidubbeltelregel.....	81
Artikel 13 – Algemene aanduidingsregels.....	81
Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 15 – Geluidsgevoelige functies.....	81
Artikel 16 – Overige regels	82
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	83
Artikel 17 – Overgangsrecht.....	83
Artikel 18 – Slotregel.....	83

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijf:

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

Achtererf:

erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bijzondere woonvorm:

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen en (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uursbegeleiding). Opvang ten behoeve van drugsverslaafden wordt hieronder niet verstaan.

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

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

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Dove gevel:

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

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

Erf:

terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

Gebouw:

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

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

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

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

Hoofdgebouw:

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

Kap:

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

Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

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

Lichte horeca:

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan: restaurant, broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

Maaiveld:

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

Maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

NAP:

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

Normaal onderhoud:

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

Peil:

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

Straatmeubilair:

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

Uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Voorgevellijn:

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

Wet geluidhinder:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.
- h. het bebouwingspercentage:
het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten het bouwvlak gelegen gronden.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 3.1 onder g, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

3.2.2 Nutstuin

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

- a. de gronden binnen de aanduiding mogen voor maximaal 5% bebouwd worden;
- b. alleen voor een nutstuin noodzakelijke gebouwen zijn toegestaan, zoals een verenigingsgebouw, gereedschapsbergingen, kassen en dergelijke;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 meter, indien plat afgedekt;
 2. 6 meter, indien met kap afgedekt;
- d. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen.

3.3 Gebruiksregels

Erftoegangswegen

In afwijking van het bepaalde 3.1 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'weg uitgesloten' geen erftoegangswegen toegestaan.

Artikel 4 – Maatschappelijk - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de gronden mogen voor maximaal 50% bebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen voor een fietsenstalling mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 6 – Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

Artikel 7 – Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt niet meer dan 675, met dien verstande dat binnen de op de verbeelding opgenomen ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ niet meer dan 65 woningen zijn toegestaan;
- c. de grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 2 woonlagen met een kap, tenzij anders aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt niet meer dan 7 respectievelijk 13 meter;
- e. de grondgebonden woningen moeten zijn afgedekt met een kap;
- f. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’;
- g. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 10 meter.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt op het achtererf niet meer dan 7 meter, met dien verstande dat:
 1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter gerekend vanaf de achtergevelrooilijn;

2. aan de zijkant van het hoofdgebouw de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

7.2.4 *(Kleinschalige) voorzieningen van openbaar nut*

Voor het bouwen van (kleinschalige) voorzieningen van openbaar nut gelden de volgende regels:

- a. (kleinschalige) voorzieningen van openbaar nut zijn alleen inpandig toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in 7.2.4 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een niet-inpandige voorziening toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aanduidingsvlak volledig bebouwd mag worden;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
 3. het gebouw met een kap wordt afgedekt.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Verhoging bouwhoogte ter plaatse van aanduiding 'gestapeld'

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 onder g en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 13 meter, met dien verstande dat:

- a. de wijziging van de bouwhoogte wordt toegepast voor de realisatie van een terugliggende bouwlaag, waarbij de terugliggende bouwlaag minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de direct daaronder gelegen bouwlaag;
- b. de wijziging van de bouwhoogte vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf*

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

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

7.4.2 *Gemengd*

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de aanwezige gebouwen mede worden gebruikt voor een ontmoetingsruimte en lichte horeca, met dien verstande dat:

- a. dit uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 400 m² b.v.o.

Artikel 8 – Leiding - Hoogspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Hoogspanning” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor ondergrondse hoogspanningsleidingen.

8.2 Bouwregels

Op de voor “Leiding- Hoogspanning” bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemmingen, niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad. Er kan niet worden afgeweken voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn “leiding - hoogspanning”.

8.3.2 Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.

8.4 Omgevingsvergunning

8.4.1 Op de voor “Leiding- Hoogspanning” bestemde gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen en afgraven evenals door ophogen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of waterpartijen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- f. het leggen van kabels en leidingen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8.4.2 Het in 8.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren.

8.4.3 De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de belangen van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 8.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 9 – Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Riool” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor ondergrondse (riool)waterpersleidingen.

9.2 Bouwregels

Op de voor “Leiding- Riool” bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemmingen, niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de aanwezige leiding hierdoor niet wordt geschaad. Er kan niet worden afgeweken voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn “leiding - riool”.

9.3.2 Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.

9.4 Omgevingsvergunning

9.4.1 Op de voor “Leiding- Riool” bestemde gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen en afgraven evenals door ophogen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of waterpartijen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden.

9.4.2 Het in 9.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren.

9.4.3 De in 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de belangen van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 9.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 10 – Leiding - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwater transportleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

10.2.2 Uitzondering op het verbod

Het bouwverbod bedoeld in 10.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

10.2.2 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³, en niet hoger dan 3 meter

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

10.3.2 Advies

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

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);

- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

Artikel 11 – Waarde - Archeologie

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 11.3.1.

11.2.2 Verplichting

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

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

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

11.3.1 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 11.3.2 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 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

11.3.2 Vergunningsvereisten

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

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

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

11.3.3 Uitzondering

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

11.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

11.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 – 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 13 – Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop

13.1.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 6 meter.

13.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15 – Geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige functies moeten voldoen aan het bij dit bestemmingsplan behorende besluit hogere waarden.

Artikel 16 – Overige regels

16.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'.
- b. Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken wordt voor de berekening van de parkeernorm voor auto's en fietsen die geldt op grond van de 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' aangesloten bij de parkeernormen uit gebiedstype B, Stadswijken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 – Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

17.1.3 Het bepaalde in 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

17.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.4 Het bepaalde in 17.2.1 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 18 – Slotregel


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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)






IV VERBEELDING

VERKLARING





Plangebied

 De Nieuwe Wielewaal

Enkelbestemmingen

 Groen
 Maatschappelijk - 1
 Verkeer - Verblijfsgebied
 Water
 Wonen





Dubbelbestemmingen

 Leiding - Hoogspanning
 Leiding - Riool
 Leiding - Water
 Waarde - Archeologie


Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - molenbiotoop



Functieaanduidingen

 gemengd
 nutsvoorziening
 volkstuin
 weg uitgesloten



Bouwvlakken

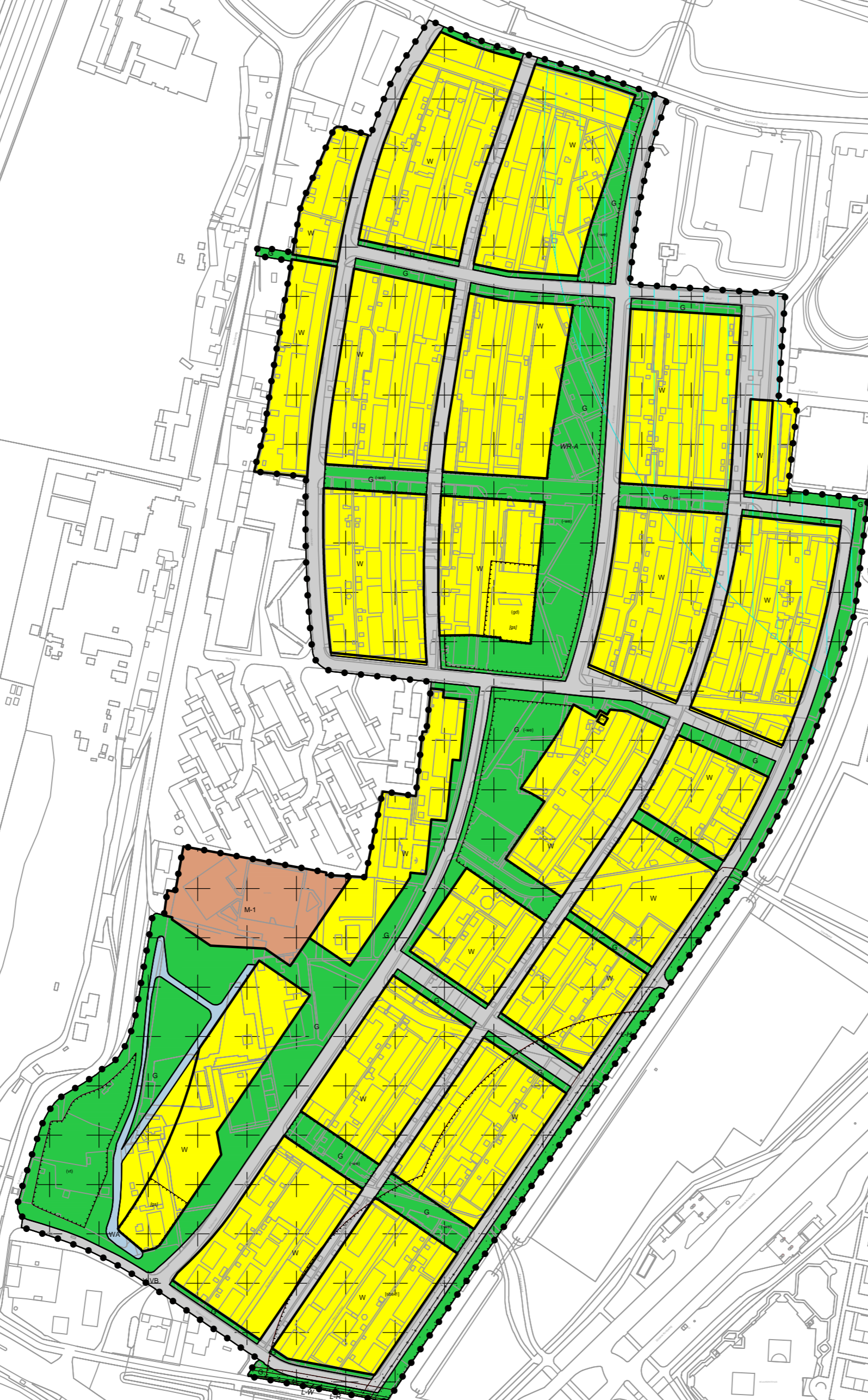
 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 gestapeld
 specifieke bouwaanduiding - 1

Figuren

 hartlijn leiding - hoogspanning
 hartlijn leiding - water



project:
De Nieuwe Wielewaal

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 28 mei 2020

schaal: 1 : 2.500 (A2)

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-va01

ondergrond: NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-va01

 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

