



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN MIJNKINTBUURT, BLOK 3

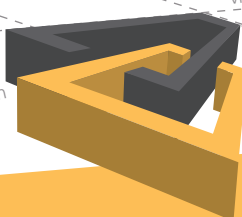
2 juni 2022



BESTEMMINGSPLAN

MIJNKINTBUURT, BLOK 3

concept ontwerp	22 februari 2021
ontwerp	23 november 2021
vaststelling	2 juni 2022



betrokken
persoonlijk
pragmatisch
vlot
kundig
helder
dynamisch

creatief

direct

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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie.....	30
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Duurzaamheid en energie	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels.....	35
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	39

1. INLEIDING

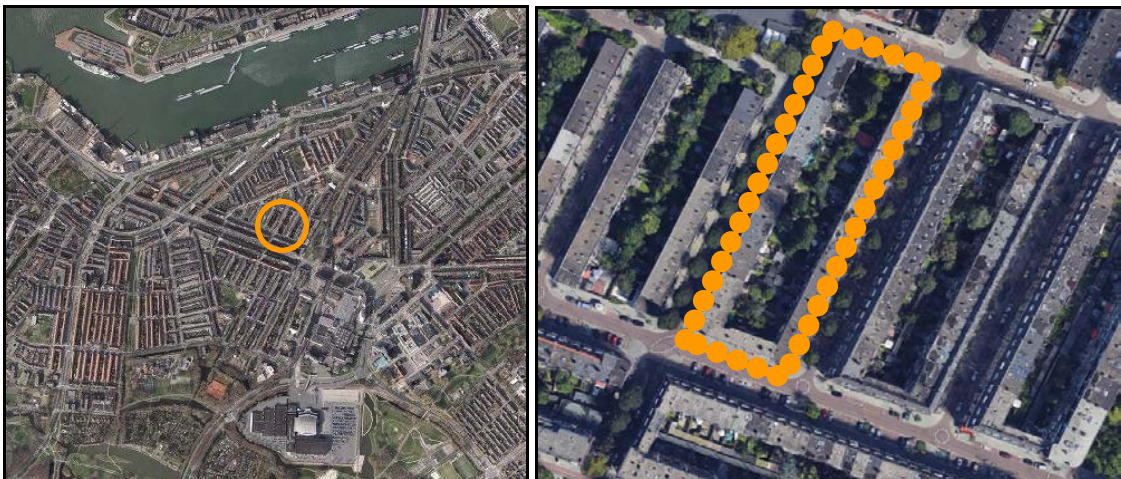
1.1 *Aanleiding*

De Mijnkintbuurt is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar naast de aanpak van de sociale problematiek ook de woningvoorraad ingrijpend wordt verbeterd. De aanpak behoort tot het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, waarin is vastgelegd dat de woningvoorraad meer geschikt moet zijn voor de huisvesting van gezinnen. Voor de eerste twee woonblokken, tussen de Spruytstraat en de Polslandstraat, is in het kader van deze herontwikkeling in 2018 een bestemmingsplan vastgesteld. De werkzaamheden voor de aanpak van die blokken is in volle gang. De planvorming geeft inmiddels aanleiding om ook voor het blok dat wordt begrensd door de Polslandstraat en de Voetjesstraat een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Ook in dit blok bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit kleine, verouderde gestapelde woningen. De buurt kent daardoor een hoge omloopsnelheid, waardoor sociale binding met de wijk veelal ontbreekt.

Door aan de woningvoorraad in de Mijnkintbuurt meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving. Dit bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van blok 3 waarbij de bestaande portiekwoningen plaats zullen maken voor grondgebonden woningen. Het vigerende bestemmingsplan “Tarwewijk” staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), zodat een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Mijnkintbuurt is centraal gelegen in de Tarwewijk, direct ten zuiden van de Maashaven. Het plangebied omvat niet de gehele buurt, maar alleen het bouwblok dat is gelegen tussen de Boelstraat, Polslandstraat, Bas Jungeriusstraat en Voetjesstraat. Deze straten vormen dan ook de grenzen van het plangebied. Het betreft hier blok 3.



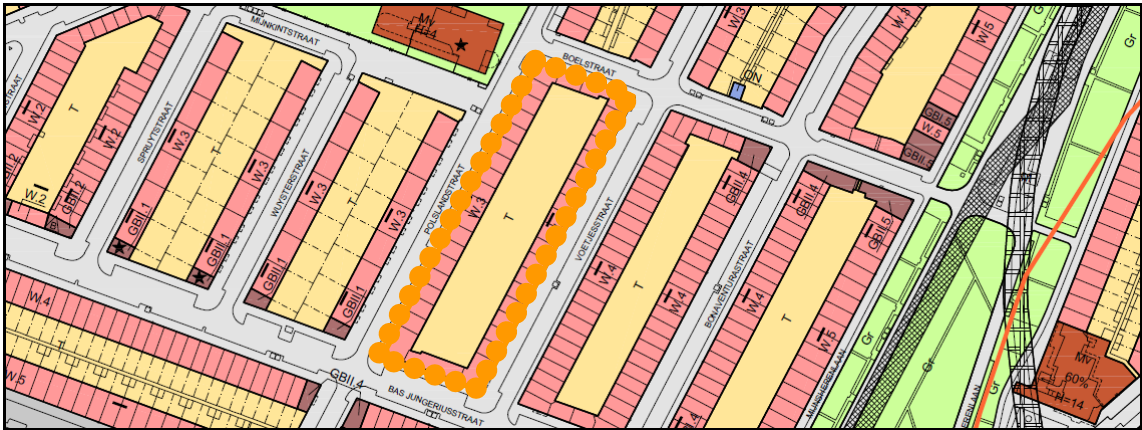
Afbeelding 1: Ligging van de Mijnkintbuurt in zijn omgeving (links) en het plangebied (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan “Tarwewijk” het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 9 september 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk sinds 10 december 2010. Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn diverse bestemmingen van toepassing. De bestaande bebouwing is hierbij overwegend bestemd als ‘Wonen’. Hierbinnen mogen woningen worden opgericht, met dien

verstande dat deze maximaal uit drie bouwlagen mogen bestaan en plat afgedekt moeten worden.

Het binnenterrein tussen de woningen is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Zoals de bestemmingsnaam aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor tuinen met de daarbij behorende paden en waterpartijen. De bouwmogelijkheden zijn hier zeer beperkt. Slechts aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, net als in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



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

Ondanks dat sprake is van enkele bestemmingen waarbinnen woningen mogelijk zijn, past de beoogde herontwikkeling niet binnen de gestelde bouwregels. Zo worden de toekomstige woningen niet plat afgedekt en zijn deze deels gelegen in de bestemming 'Tuin'. Voor de woningen aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat geldt, dat ook niet voldaan wordt aan de gestelde bouwhoogte van één bouwlaag. Het bestemmingsplan "Tarwewijk" kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de toekomstige woningen te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze 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 komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent. Om een structurele verbetering te realiseren is een krachtige coalitie van deze partijen nodig.

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Tarwewijk is het de ambitie om te komen tot een meer rustig stedelijk woonmilieu, waarbij sprake is van een groter verschil tussen levendige en rustige delen.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen binnen een deel van de Mijnkintbuurt mogelijk te maken, zodat het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid uitgevoerd kan worden. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat de ontwikkelingen daarnaast plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied en het aantal woningen per saldo afneemt (van 132 portiekflats naar maximaal 66 grondgebonden en benedenbovenwoningen), wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 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.

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 meerdere 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 meer bijzonderder of kwetsbaar 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 voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van Rotterdam. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd en het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor 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 maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Oud Zuid', dat de wijken Feijenoord en Charlois betreft. In deze wijken is een wankel evenwicht tot een aanzet tot gentrification en dreigend verval. Investerings in deze wijken zijn nodig om ze op niveau te houden / krijgen. Het beleid is hier dan ook gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad.

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.

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. Op basis van de gebiedsatlas wordt gestreefd naar het in balans brengen van de woningvoorraad. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Daarbij is grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Stadsbreed wordt gestreefd naar de bouw van 18.000 woningen in de huidige collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. De visie 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.

Nationaal programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

Hoewel het NPRZ reeds is behandeld onder het Rijksbeleid in §2.1, wordt ook hier aandacht besteed aan dit beleid. Het NPRZ is namelijk uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's die van belang zijn voor de Mijnkintbuurt. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Tarwewijk" opgesteld. Hierin staat de strategie beschreven om Tarwewijk aantrekkelijker te maken voor bredere doelgroepen (zoals gezinnen). Daarbij is het van belang dat een zekere omvang aan woning- en voorzieningenaanbod gerealiseerd wordt. De aanpak van de Mijnkintbuurt staat hierbij het hoogste op de prioriteitenlijst. Het is een buurt die

wordt gezien als een locatie die kan bijdragen aan het creëren van echt rustige woonmilieus, waardoor meer diversiteit ontstaat en meer middeninkomens worden getrokken.

Ook het ambitiesdocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014), opgesteld door de partners van het NPRZ, betreft een uitwerking van het programma. Dit document bestaat uit een ruimtelijke visie en een ontwikkelingsstrategie op hoofdlijnen. Het legt de relatie tussen de lange en de korte termijn, waarbij de ambitie is om van Rotterdam-Zuid een stabiele woonomgeving te maken, vergelijkbaar met de rest van de vier grote steden in Nederland. Het document is bedoeld om de gezamenlijke uitvoering kracht bij te zetten.

Een laatste uitwerking van het NPRZ is specifiek gericht op de Mijnkintbuurt. Het betreft hier de "Ontwikkelvisie Mijnkintbuurt" (2015). Hierin wordt ingegaan op het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, waardoor bewoners in staat worden gesteld binnen de wijk een wooncarrière te maken. Het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in de Mijnkintbuurt kan gerealiseerd worden, door hier meer diversiteit aan woningtypen aan te brengen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving. In deze ontwikkelvisie wordt gesteld, dat de Mijnkintbuurt kan bijdragen aan het creëren van een rustig woonmilieu. Een en ander wordt nader uiteengezet in § 3.2.

Gebiedsplan Charlois

In het in 2014 vastgestelde gebiedsplan Charlois wordt Tarwewijk aangemerkt als een 'instapwijk', een plek waar starters hun wooncarrière beginnen. Zodra echter een kans bestaat om elders een nieuwe stap te maken, vertrekken deze mensen weer uit de wijk. Er is dan ook sprake van een hoge mobiliteit in de wijk. Het totale woningaanbod in Tarwewijk is eenzijdig van samenstelling, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft achterstallig onderhoud. Daardoor heeft Tarwewijk op korte termijn beperkte mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot een gebied dat sociale stijgers aan zich weet te binden.

De wens voor Tarwewijk is om te zorgen voor een prettig woonklimaat, zodat mensen in de wijk willen blijven wonen. Eén van de mogelijkheden om deze doelstelling te realiseren, is het investeren in woningvoorraad en woonmilieu. Eén van de hierbij behorende maatregelen is de vernieuwing van de Mijnkintbuurt. Met deze herontwikkeling wordt een flinke stap gezet in de richting van een rustige woonbuurt voor gezinnen.

Cultuurhistorische Verkenning

De Cultuurhistorische Verkenning (CV) vormt een belangrijke basis voor de Nota van Uitgangspunten die is opgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied. In het omgaan met de cultuurhistorische waarde van de wijk wordt daarbij niet alleen gekeken naar de Mijnkintbuurt, waarbinnen het plan gelegen is, maar naar de hele Tarwewijk. Zodoende kan een goede en complete afweging worden gemaakt over de incorporatie van de CV op blokniveau. Stedenbouwkundige kenmerken die daarbij als waardevol worden gezien, zijn reeds gebruikt als uitgangspunt in de Volumestudie en zullen ook als eis worden meegenomen in de randvoorwaarden voor de nieuwbouw. Op meerdere schaalniveaus is de Tarwewijk bijzonder. De kwaliteiten zijn te vinden in een bijzonder gebouw of complex, maar ook in structuren, rooilijnen en onbebouwde ruimten zoals een plein, een mooie waterloop of een langgerekte groenzone. Daarnaast kan kwaliteit zitten in de historische betekenis van een gebouw of groep gebouwen, bijvoorbeeld door het gebruik van een bijzonder bouwsysteem of een zeldzaam woningtype. Samen maken ze de Tarwewijk een herkenbare buurt.

Typerend voor de Tarwewijk is de ruimtelijke samenhang van de randen in het zuidelijke deel van de wijk, de Dordtselaan, Mijnsherenlaan en Pleinweg. Deze randen bestaan uit

middelhoge bebouwing met een hoge architectuurstandaard. Het noordelijke deel van de Tarwewijk is iets gefragmenteerd, met lagere woonbebouwing die onderbroken wordt door een groot scholen- en kerkcomplex.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen binnen een deel van de Mijnkintbuurt mogelijk te maken, zodat uitvoering gegeven kan worden aan het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. De herontwikkeling van het plangebied leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt gevarieerder wordt. Tevens kunnen bewoners van Tarwewijk hierdoor een volgende stap in hun wooncarrière maken. Dit is ook een van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Tarwewijk. In deze kaders wordt herontwikkeling van de Mijnkintbuurt specifiek genoemd. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *De wijk Tarwewijk*

Tot circa halverwege de 15^e eeuw maakte het plangebied onderdeel uit van polder Rijerwaard. Karel de Stoute gaf in 1460 de opdracht om de polder te bedijken. Bij de overdracht van de gronden in 1462 bedong hij, dat de ingedijkte grond Charlois werd genoemd en dat een kerk werd gesticht. Rondom deze kerk ontwikkelde het dorp Charlois zich, waarbij de Katendrechtse Lagedijk de verbinding vormde met het naastgelegen dorp Katendrecht.

In tegenstelling tot het dorp Katendrecht werd het dorp Charlois gespaard bij de grote uitbouw van de havens tijdens de laatste decennia van de 19^e eeuw. De Maashaven, in 1903 aangelegd, werd namelijk zodanig geprojecteerd dat onteigening en sloop van Charlois en de lintbebouwing langs de Katendrechtse Lagedijk werd voorkomen. In 1895 werd Charlois door Rotterdam geannexeerd, waardoor G.J. de Jongh verder kon met zijn havenplannen. Dit resulteerde ertoe, dat een groot deel van het dorp Katendrecht werd geamoveerd. De vervangende woningen werden rondom de Doklaan gesitueerd.



Afbeelding 3: Ligging van de Tarwewijk (oranje omkaderd) en haar deelgebieden.

Door de groei van de Rotterdamse haven waren nieuwe woningen voor de havenarbeiders benodigd. De Tarwewijk is één van de eerste wijken die daarvoor is gebouwd. De eerste bebouwing werd in de jaren 20 van de vorige eeuw complexgewijs aan de Katendrechtse Lagedijk gerealiseerd, waaronder ook een deel van de Mijnkintbuurt. Tot de jaren 50 groeit de wijk langzaam dicht. Door deze gefaseerde bouw zijn diverse bouwstijlen naast elkaar aanwezig. De oplevering van de Maastunnel in 1940 maakte van de wijk een strategische plek in de stad wat extra werd versterkt door realisatie van de metro en de Erasmusbrug.

De Tarwewijk stond tot aan het eind van de jaren 70 van de vorige eeuw bekend als een nette middenstandsbuurt. Daarna verlieten de mensen die het zich konden permitteren de wijk (en

ook de stad). Mede door het uitblijven van grootschalige stadsvernieuwing raakte de Tarwewijk steeds verder in een negatieve spiraal. De lage huren trokken kansarme mensen aan. Verpaupering, leegstand en veel (drugsgelateerde) overlast waren het gevolg. Om het tij te keren startte de (deel)gemeente eind jaren 90 met de vernieuwing van de wijk. Als eerste werd hierbij de Millinxbuurt vernieuwd en later volgden andere delen, zoals de Dordtselaan en de Bas Jungeriusstraat. Sindsdien is veel geïnvesteerd in verbetering van de veiligheid en de leefbaarheid van de wijk.

De Tarwewijk maakt deel uit van Rotterdam Oud Zuid. Oud Zuid is een strook van stadswijken die loopt van Oud-Charlois in het westen tot de Afrikaanderwijk in het oosten. Direct aan de Tarwewijk grenzen Oud-Charlois, Carnisse, Bloemhof en Hillesluis. De zuidpunt van de Tarwewijk grenst aan het Zuidplein. De wijk wordt gekenmerkt door stevige, drukke randen en rustige binnengebieden. Door deze structuur valt de Tarwewijk uiteen in een aantal aparte buurten. De Verschoorbuurt in het westen, de opgeknapte Millinxbuurt in het oosten en tot slot Tarwewijk midden tussen Katendrechtse Lagedijk, Brielselaan, Mijnsherenlaan en Pleinweg. Dit middengebied kan op zijn beurt weer opgesplitst kan worden in de Mijnkintbuurt, de Tarwebuurt en de Gaesvlietbuurt.

In de Tarwewijk zijn momenteel ruim 5.800 woningen aanwezig. Het overgrote deel is gestapelde woningbouw, veelal kleine appartementen zonder lift. Winkels zijn vooral te vinden aan de randen van de wijk: Dordtselaan, Pleinweg en Hellevoetstraat. Daarnaast ligt het winkelcentrum Zuidplein op loopafstand. In de wijk zijn veel voorzieningen aanwezig, zoals basisscholen, een gezondheidscentrum, kerken, een moskee en een speeltuin. Tussen de verschillende buurten liggen pleinen en kleine parken.

3.1.2 *Mijnkintbuurt*

De Mijnkintbuurt omvat globaal het gebied tussen Pleinweg, Mijnsherenlaan en Blankenburgstraat. De bebouwing langs de Pleinweg en Mijnsherenlaan grenst de buurt af van de doorgaande verkeersstromen van auto en metro. Centraal in buurt ligt langs de Blankenburgstaat een groen buurtplein / speeltuin. Aan de noordzijde bevindt zich een schoolgebouw, enkele gemeenschapsgebouwen en het gezondheidscentrum Tarwezicht.



Afbeelding 4: Ligging van de Mijnkintbuurt (oranje omkaderd).

De woningvoorraad in de Mijnkintbuurt bestaat hoofdzakelijk uit kleine gestapelde woningen van voor 1945. Hiervan is slechts een klein deel duurzaam gerenoveerd. Behalve dat de

woningvoorraad klein en technisch verouderd is, kent het gebied een sociale problematiek. Voor veel mensen is de buurt slechts een plek waar men zich kort vestigt. Met name de delen waar particuliere verhuur en gestapeld wonen zich concentreren, kenmerken zich door een hoge omloopsnelheid.

Dit bestemmingsplan concentreert zich op een klein deel van de Mijnkintbuurt, namelijk de woonblokken gelegen tussen de Voetjesstraat en de Polslanstraat. De huidige bebouwing bestaat uit gestapelde woningen. Deze drie bouwlagen tellende complexen zijn gebouwd in 1940. De woningen hebben een oppervlak van circa 38 tot zo'n 50 m².



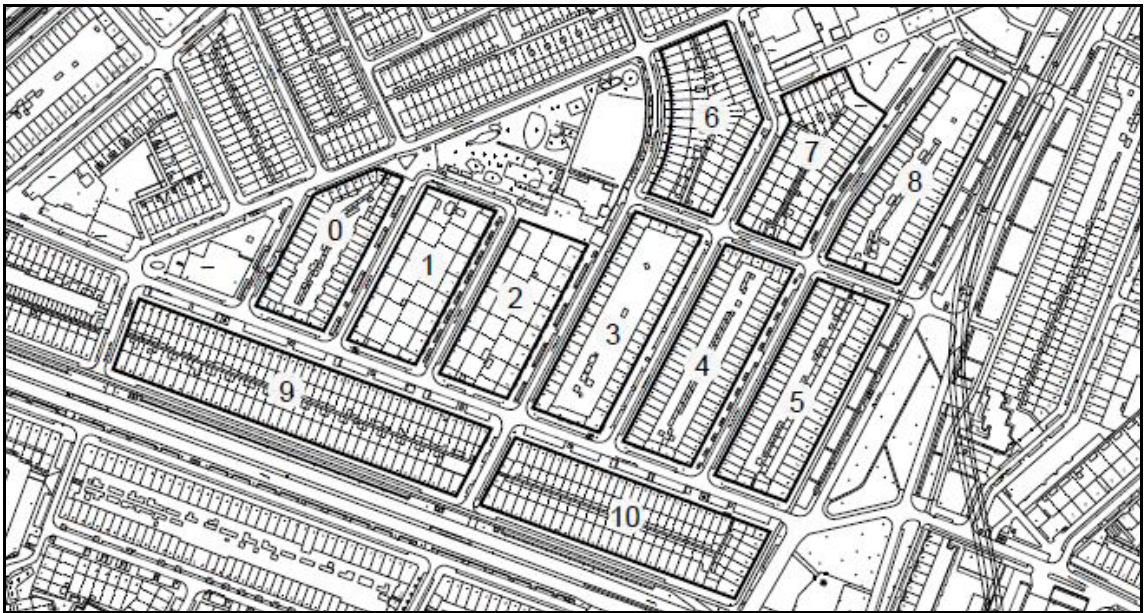
Afbeelding 5: Aanwezige bebouwing binnen plangebied.

3.2 **Projectbeschrijving**

De Tarwewijk is één van de wijken die deel uitmaken van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Dit programma is erop gericht om de sociaal-economische achterstanden op Rotterdam-Zuid in 2030 op een vergelijkbaar niveau met het gemiddelde van de vier grote steden te krijgen. Het zwakke imago van de Tarwewijk wordt onder andere bepaald door de Mijnkintbuurt. De woningvoorraad bestaat hier namelijk voor een groot deel uit kleine verouderde, gestapelde woningen. De buurt kent een hoge omloopsnelheid, waardoor de sociale binding met de wijk ontbreekt. De concentratie van het type woningen en haar bewoners brengt ook sociale problemen met zich.

Een van de oplossingsrichtingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid betreft het creëren van aantrekkelijke woonmilieus. Hierdoor worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en die nu vaak verhuizen) voor de wijk behouden. Het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in de Mijnkintbuurt kan gerealiseerd worden, door hier meer diversiteit aan woningtypen aan te brengen in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving. Hiertoe is voor de Mijnkintbuurt een ontwikkelvisie opgesteld. In deze ontwikkelvisie wordt gesteld, dat de Mijnkintbuurt kan bijdragen aan het creëren van een rustig woonmilieu. Hiertoe is reeds een procedure doorlopen om de blokken 1 en 2 te transformeren naar een grondgebonden woonmilieu. Met dit bestemmingsplan wordt hetzelfde beoogd voor blok 3. Blokken 4 en 5 zullen in een latere fase ook worden getransformeerd. Voor de blokken 6 t/m 8 geldt, dat hier wordt ingezet op een gecombineerde

aanpak van beheer en stimulering van samenvoegen wooneenheden. Ook voor blok 0 is de inzet gebaseerd op het voortzetten van stimulering van samenvoeging.



Afbeelding 6: Blokindeling Mijntbuurt.

Herontwikkeling van de Mijntbuurt wordt dus gefaseerd uitgevoerd. Dit bestemmingsplan richt zich op de aanpak van blok 3. De aanwezige 132 portiekflats maken hierbij plaats voor de realisatie van maximaal 66 grondgebonden en beneden-bovenwoningen. Aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat en de Boelstraat is hierbij een hoogte voorzien van 3 à 4 bouwlagen. Voor de dwarsstraten wordt een hoogte voorzien van 2 à 3 bouwlagen. Dit sluit stedenbouwkundig aan op de nieuwe situatie ter plaatse van blokken 1 en 2 die op hun beurt aansluiten op het blok (blok 0) tussen de Van Onsenlenstraat en de Spruytstraat: 2 lagen met kap. De hoekwoningen krijgen een bijzondere uitstraling met afgeschuinde hoeken. Ook zal geen sprake zijn van blinde gevels.

Elke woning beschikt over een tuin die voldoende diep is om op termijn het woongedeelte op de begane grond uit te kunnen breiden. Daarmee kan het woonoppervlak 100 tot 110 m² kan bedragen. Het definitieve bouwplan is nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt enkel de kaders vast.

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 projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

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 deelgemeentelijk 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.

Het plangebied ligt binnendijs en maakt onderdeel uit van het peilgebied 50-1. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Tarwewijk zijn echter nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Zo ook niet binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 66 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. In totaal verdwijnt zo'n 4.860 m² aan verharding (2.708 m² aan bebouwing + 2.152 m² aan verharding in tuin (80%)). In de toekomstige situatie is sprake van een verhard oppervlak van maximaal 4.914 m², bestaande uit 3.045 m² aan bebouwing en 1.869 m² aan verharding in tuin (80%). De herontwikkeling leidt daarmee tot een beperkte toename van het verhard oppervlak van 54 m². Het aandeel verhard oppervlak in de toekomstige situatie blijft daarmee nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Omdat het niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak, groter dan 500 m², is op grond van het beleid van het waterschap daardoor geen sprake van een verplichte watercompensatie.

Het plangebied is niet gelegen in een waterkering, dan wel binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Brielselaan, op zo'n 316 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een primaire waterkering die

onderdeel uitmaakt van dijkkring 17. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1 op de 4.000 per jaar.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse, dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven pompt. Het betreft hier een gemengd rioelstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt geadviseerd om voor de nieuwe woningen duurzame, niet-uitloobbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader wordt de waterbeheerder betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit plan.

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 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.

Uit het geldende bestemmingsplan "Tarwewijk" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd II'. Hierbij gaat het om dienstverlening, bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. Uit het geldende bestemmingsplan "Tarwewijk" blijkt, dat de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als 'gemengd woongebied'. Dit houdt in, dat binnen de bedrijfspanden bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. Bedrijven in de hoogste milieucategorie komen echter niet voor in de wijk. De aanwezige en op grond van de geldende bestemmingen toegestane inrichtingen worden dan ook als passend in een woonomgeving ervaren. Dit geldt ook voor de speeltuin aan de overzijde van de Mijnkintstraat. Omdat deze speeltuin alleen overdag geopend is (in de zomermaanden ook 's avonds tot 20.00 uur), vindt geluiduitstraling van spelende kinderen alleen in deze periode plaats. Daarbij zijn in de huidige situatie al reeds woningen aanwezig en blijft de afstand door de beoogde herstructurering ongewijzigd. De beoogde woningen liggen niet binnen een geurcontour van geurhinder veroorzakende bedrijven aan de Maashaven, zoals Quaker Oats.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast

worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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 66 woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van enkele gezoneerde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaai

De voorziene woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige weg: Pleinweg. De berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt hierbij 45 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan ook niet overschreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van de volgende 30 km/h-wegen is: Bas Jungeriusstraat, Polslandstraat, Boelstraat, Voetjesstraat, Bonaventurastraat, Spruytstraat, Wuysterstraat, Mijnkintstraat en Blankenburgstraat. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 63 dB. Deze waarde is gelegen beneden de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is sprake van een afname van het aantal wooneenheden en daarmee ook van het aantal geluidgehinderden. Tevens zijn de toekomstige woningen ten opzichte van de huidige panden beter geïsoleerd, waardoor sprake is van een beter akoestisch binnenklimaat. Gesteld wordt dat het akoestisch klimaat als acceptabel kan worden beschouwd.

Industrielawaai

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van zowel het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven, als van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wordt aan het aspect 'industrielawaai' aandacht geschonken.

Maas-/Rijnhaven

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven bedraagt maximaal 43 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

¹ Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Mijnkintbuurt blok 3 te Rotterdam, januari 2021, documentnummer Rakv61aaA0.pr

Waal-/Eemhaven

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afpraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidsbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat het plan ligt tussen de 47 en 48 dB(A) contour, derhalve is de geluidsbelasting gelijk aan de 'bovenliggende' contour. Deze bedraagt in onderhavige situatie 48 dB(A). Deze waarde geldt voor de gehele eerste t/m derde bouwlaag. Daarnaast geldt dat voor de gebouwen met een vierde bouwlaag een correctie van +1 dB(A) van toepassing is. De maximale optredende geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven bedraagt dan ook 49 dB(A). Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zodat een ontheffing van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

Aangezien voor alle gezoneerde geluidsbronnen de berekende geluidsbelasting de geldende voorkeursgrenswaarden niet overschrijdt, is het verkrijgen van een ontheffing niet noodzakelijk. Op grond van de rekenresultaten wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' de realisatie van de woningen niet in de weg staat.

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.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 66 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende* mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunten (Bas Jungeriusstraat / Polslandstraat) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan 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/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, zoals het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. Deze transportroutes zijn echter op een zodanige afstand van het plangebied gelegen, dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk, aangezien dit risico niet significant beïnvloed wordt. Doordat het aantal woningen binnen het plangebied afneemt, treedt naar alle waarschijnlijkheid ook een verlaging van de persoonsdichtheid op. Deze afname is, gezien het personen-aantal in de omgeving van enkele duizenden, voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden.

Net als de transportroutes zijn ook de stationaire risicobronnen op gepaste afstand gelegen. De dichtstbijzijnde stationaire risicobron betreft een zwembad aan de Gooilandsingel en is gelegen op een afstand van zo'n 340 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze inrichting beschikt over twee chloorbleeklooftanks met elk een inhoud van 1.500 liter. De bijbehorende risicocontouren strekken zich niet uit over de inrichtingsgrens. Ook het invloedsgebied

groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit planologisch opzicht zijn geen beperkingen aanwezig, maar bij de uitwerking van het bouwplan is het verstandig afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen toe te passen, in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

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

Uit de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat tijdens het bouwrijp maken van Tarwewijk gebruik is gemaakt met zand en klei dat deels koolas- en puinhoudend is. Daarnaast zijn de binnenterreinen opgehoogd met koolassen uit de kachels. De contactzone (bovenste meter van de bodem) en de ondergrond zijn dan naar verwachting ook matig vervuild. Ook de kans op puntbronnen (plaatselijke concentraties van vervuiling) wordt groot geacht, aangezien in het verleden veel (kleine) bedrijvigheid aanwezig was.

Verondersteld wordt dat de bodemkwaliteit de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg staat. Ten behoeve van de realisatie van het beoogde bouwplan zullen bodemversturende activiteiten plaatsvinden. Voorafgaand aan deze werkzaamheden wordt een bodemkundig onderzoek uitgevoerd, mede om te bepalen of de grond hergebruikt kan worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van een saneringsopgave, dan wordt hieraan gehoor gegeven. Een dergelijk onderzoek is op dit moment nog niet uit te voeren in verband met de huidige aanwezigheid van de woningen en de bewoonde staat daarvan.

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.

Archeologische verwachting

Uit de Rotterdamse Archeologische Beleids- en Waardenkaart blijkt, dat ter plaatse van het plangebied een redelijk tot hoge archeologische verwachting geldt. Het gaat hierbij om bewoningssporten vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen. Bodemverstoringen moeten voorkomen worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring groter dan of gelijk aan 200 m² en een verstoringsdiepte vanaf twee meter beneden NAP. Deze archeologische verwachtingswaarde is vertaald naar dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In deze dubbelbestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstoringende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

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 Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Rotterdam. Uit een uitgevoerde quickscan² blijkt het dichtstbijzijnde gebied dat binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt, de Nieuwe Maas op ruim 1 km afstand ten opzichte van het plangebied te zijn. Het betreft een zéér drukke vaarweg. Door de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op dit deel van het Natuurnetwerk op voorhand uit te sluiten.

Op een afstand van circa 6 km of meer zijn in de omgeving Natura 2000- gebieden aanwezig. Effecten zijn door deze afstand grotendeels uit te sluiten doordat sprake is van lokatiegebonden activiteiten. Over grotere afstand kán emissie van stikstof een negatief effect hebben op kwetsbare habitats in deze gebieden. In de nabije omgeving zijn blijkens de gebiedendatabase in Aerius geen stikstofgevoelige habitats aanwezig. Deze bevinden zich op een afstand van ruim 20 km of meer ten opzichte van het plangebied. De dichtstbij gelegen gebieden met stikstofgevoelige habitats betreffen de Biesbosch en het Kramer Volkerak.

² Buro Maerlant, Rotterdam Mijnskintbuurt blok 3; Quickscan flora en fauna, november 2021.

Emissie van stikstof kan op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Conform het recentelijk vastgestelde Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (juli 2021) is de bouw - aanlegfase inzake stikstof niet meer vergunningsplichtig. De gebruiksfase is echter niet vrijgesteld in de nieuwe wet. Woningen worden conform de huidige regels gasloos uitgevoerd, zodat voor de gebruiksfase alleen gemotoriseerd (woon-werk) verkeer relevant is. Het initiatief betreft het toekomstige gebruik van maximaal 66 woningen, daar waar voorheen sprake was van 132 woningen. Er wordt geen dermate grote verkeergeneratie verwacht dat dit zal leiden tot een depositie op habitats in deze beschermde gebieden.

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.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- mogelijke aanwezigheid van vogels.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten, dan wel dat dieren/planten niet verwacht worden omdat geen sprake is van een geschikt habitat.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse (gebouw bewonende) vleermuissoorten waargenomen. De aanwezige bebouwing is beoordeeld als grotendeels toegankelijk en geschikt voor deze vleermuissoorten, vanwege de aanwezige scheuren in de gevels en kleinere ruimten achter betimmeringen / dakbekledingen. De te slopen bebouwing kan dan ook een functie hebben als zomer- en/of paarverblijf. Mogelijk doet de bebouwing ook dienst als kraam- en winterverblijf, mits de spouw voldoende toegankelijk is.

Het plangebied is door de aanwezigheid van bomen en de beschutting van de bebouwing ook aangemerkt als een potentieel geschikt foerageergebied. Het betreft hier echter een vrij gering oppervlak in relatie tot overig (meer geschikt) foerageergebied in de omgeving. Gesteld wordt, dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Negatieve effecten zijn dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel, vink, kauw en winterkoning. De aanwezige beplanting is geschikt voor diverse algemene soorten van tuinen en parken. Aangezien in de omgeving voldoende alternatieven zijn, zijn effecten op broedende vogels te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Naast de algemene broedvogels zijn in de omgeving van het projectgebied ook diverse vogelsoorten waargenomen, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. De te slopen bebouwing zelf is voor holenbroeders als de gierzwaluw en de huismus ontoegankelijk. De huismus werd ook niet aangetroffen. De gierzwaluw werd wel prominent waargenomen nabij het blok ten westen van het plangebied. Vooralsnog werd geen interesse getoond voor de aanwezige nestkasten in het plangebied. Nagegaan kan worden in welk kader deze kasten zijn geplaatst. Men kan overwegen de kasten een geschikte meer permanente plek te geven in de omgeving.

In het plangebied ontbraken potenties voor roofvogels of uilen door het ontbreken van geschikt jachtgebied en voldoende rustig broedbiotop. De aanwezigheid van nesten van deze jaarrond beschermde vogelsoorten kan worden uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden in bestaand hoogstedelijk gebied plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Het is echter wel noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geldende venstertijden. Na uitvoering van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

De aanwezige kasten vleermuizen en gierzwaluw dienen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd. Geadviseerd wordt na te gaan in welk kader deze zijn bevestigd aan de gevels en een ter zake deskundige (ecoloog) te betrekken bij de verwijdering en de kasten een meer permanente plek te geven. In de omgeving zijn potentieel geschikte gebouwen aanwezig om de kasten een vergelijkbare plek te geven.

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 gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt er toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED-verlichting en/of het vergroenen van gevels.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwning wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.10 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (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 m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling betreft een rood voor rood-project, oftewel de nu aanwezige 132 woningen worden gesloopt en hier komen 66 woningen voor in de plaats. De woningen worden gerealiseerd in stedelijk gebied. De gronden in de directe omgeving zijn tevens voor diverse stedelijke functies in gebruik. De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. Daarnaast worden de omliggende wegen nu ook al door andere aanwezige functies gebruikt.

Het gebruik van de locatie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is sprake van verdunning: er worden minder woningen teruggebouwd dan nu aanwezig zijn. De milieu-impact van de beoogde ontwikkeling is dan ook vergelijkbaar met de huidige situatie. Daarom is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

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 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde – Archeologie

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

Artikel 3 – Wonen

Deze bestemming is gelegen op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), ontsluitingswegen en –paden, alsook bijbehorende bouwwerken. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 66 woningen aanwezig mogen zijn. De bouwhoogte van een woning mag daarbij maximaal de hoogte bedragen, zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Wel mag per bouwperceel niet meer dan 30 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn en dienen deze bouwwerken minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden. De bouwhoogte is gemaximeerd op 3 meter; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping gelegen mag zijn.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

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

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald dat het gehele plangebied is aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een bestemmingsplan gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is 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 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.

Overgangs- en slotregels

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	49
Artikel 3 – Wonen	49
Artikel 4 – Waarde - Archeologie	51
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	53
Artikel 5 – Antidubbeltelregel.....	53
Artikel 6 – Algemene aanduidingsregels.....	53
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies.....	53
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	53
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 10 – Overgangsrecht.....	55
Artikel 11 – Slotregel.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Mijnkintbuurt, blok 3” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2154Mijnkintbrt3-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwverordening:

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

Bouwwerk:

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

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

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

Hoofdgebouw:

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

Maaiveld

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

NAP:

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

Pand

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

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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.
- b. 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.
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- e. 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer dan 66 woningen worden gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied mag niet meer dan 3 meter bedragen;

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a en toestaan dat het aantal toegestane woningen met maximaal 10% wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. de extra woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden;
- b. uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

Artikel 4 – Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

4.3.1 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 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

4.3.4 Vergunning

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

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – 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 6 – Algemene aanduidingsregels

6.1 Wetgevingszone - moderniseringsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - moderniseringsgebied', zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Mijnkintbuurt, blok 3”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

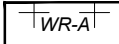
Plangebied

 Mijntbuurt, blok 3


Enkelbestemmingen

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie


Gebiedsaanduidingen

 wetgevingzone - moderniseringsgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 10 maximum bouwhoogte (m)

Ondergrond

 ondergrond

project:
Mijntbuurt, fase 3

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum: 2 juni 2022

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2154Mijntbuurt3-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2154Mijntbuurt3-va01

