

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Tweebosbuurt Oost



Tweebosbuurt Oost

Rotterdam

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01

projectnummer:
20221439

opdrachtleider:
L.C. Snel

planstatus

datum:
06-07-2023
24-11-2023

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Gekozen planopzet	7
1.3	Ligging en begrenzing	8
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plangebied	17
3.1	Historie	17
3.2	Cultuurhistorie	18
3.3	Planontwikkelingen	20
3.4	Huidig gebruik	21
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	23
4.1	Projectbeschrijving	23
4.2	Parkeren	25
4.3	Cultuurhistorie	25
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	27
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
5.2	Water	28
5.3	Verkeer en parkeren	33
5.4	Milieuzonering	34
5.5	Geluid	35
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Externe veiligheid	37
5.8	Bodem	40
5.9	Ecologie	41
5.10	Duurzaamheid en energie	42
5.11	Archeologie	43
5.12	Monumenten	43
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Opzet van de planregels	47

Hoofdstuk 7	Handhaving	49
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	51
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Bijlagen toelichting		
Bijlage 1	Wateradvies	
Bijlage 2	Waternvergunning	
Bijlage 3	Verkeersmodelberekening	
Bijlage 4	Geluidrapport	
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek blok O1	
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek blok R	
Bijlage 7	Saneringsverslag	
Bijlage 8	Stikstofdepositieberekeningen	
Bijlage 9	Ecologisch onderzoek	
Bijlage 10	Mer-beoordelingsnotitie	
Regels		75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	77
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	80
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	81
Artikel 3	Groen	81
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	82
Artikel 5	Wonen	83
Artikel 6	Waarde - Archeologie	85
Artikel 7	Waarde - Cultuurhistorie 2	87
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 9	Anti-dubbelregel	91
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	91
Artikel 11	Algemene bouwregels	91
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	91
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 14	Overgangsrecht	93
Artikel 15	Slotregel	94
Bijlage bij de regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Rotterdam heeft overeenstemming bereikt met Hef Wonen over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. De vernieuwing van de Tweebosbuurt is noodzakelijk vanwege een combinatie van sociaaleconomische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren.

De herontwikkeling is deels mogelijk binnen de ruimte die het bestemmingsplan “Afrikaanderwijk” biedt. Voor een aantal delen geldt echter dat een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het betreft hier de ontwikkeling van de woonblokken aan de Hilledijk, die bekend staat als O1, P3 en R. Dit document voorziet in een herziening van het bestemmingsplan voor deze blokken.

Beroepsprocedure

In 2021 is het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt Zuid-Oost' vastgesteld. Tegen het raadsbesluit van 8 juli 2021 is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is het bestemmingsplan vernietigd. Het bestemmingsplan was in strijd met de artikelen 7.16 en volgende van de Wet milieubeheer, omdat een vormvrije m.e.r.-beoordeling ontbrak. Daarnaast heeft de Afdeling aangegeven dat het onderdeel cultuurhistorie meer aandacht behoeft.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een reparatie van het vernietigde bestemmingsplan waarin de gebreken worden hersteld.

De bouwblokken R en P3 zijn onderdeel van het vernietigde bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost. Naast deze bouwblokken zijn ook bouwblok O1 en het aansluitende park meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Naar aanleiding van overleg met de bewonersvereniging is verder besloten om een deel van het bouwblok langs de Putselaan te handhaven, wat als gevolg heeft dat de bouwhoogte daar minder hoog wordt dan in het eerdere plan. In totaal worden 260 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal van 260 woningen is overigens ook wat hoger dan eerder vastgelegd, om wat meer kleinere/betaalbare woningen te kunnen realiseren.

De aanvulling met blok O1 en het behoud van enkele panden aan de Putselaan heeft ook gevolgen voor de hoeveelheid toe te laten niet woonfuncties (op de begane grond). Door het behoud van de bebouwing aan de Putselaan in het voorliggende plan wordt uitgegaan van 540 m² in P3/het te behouden blok. In blok O1 is (maximaal) 900 m² aan niet woonfuncties voorzien op de begane grond.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling en de beoogde buitenruimte 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 6). 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, en geldende bestemmingsplannen in de omgeving, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

1.3 Ligging en begrenzing

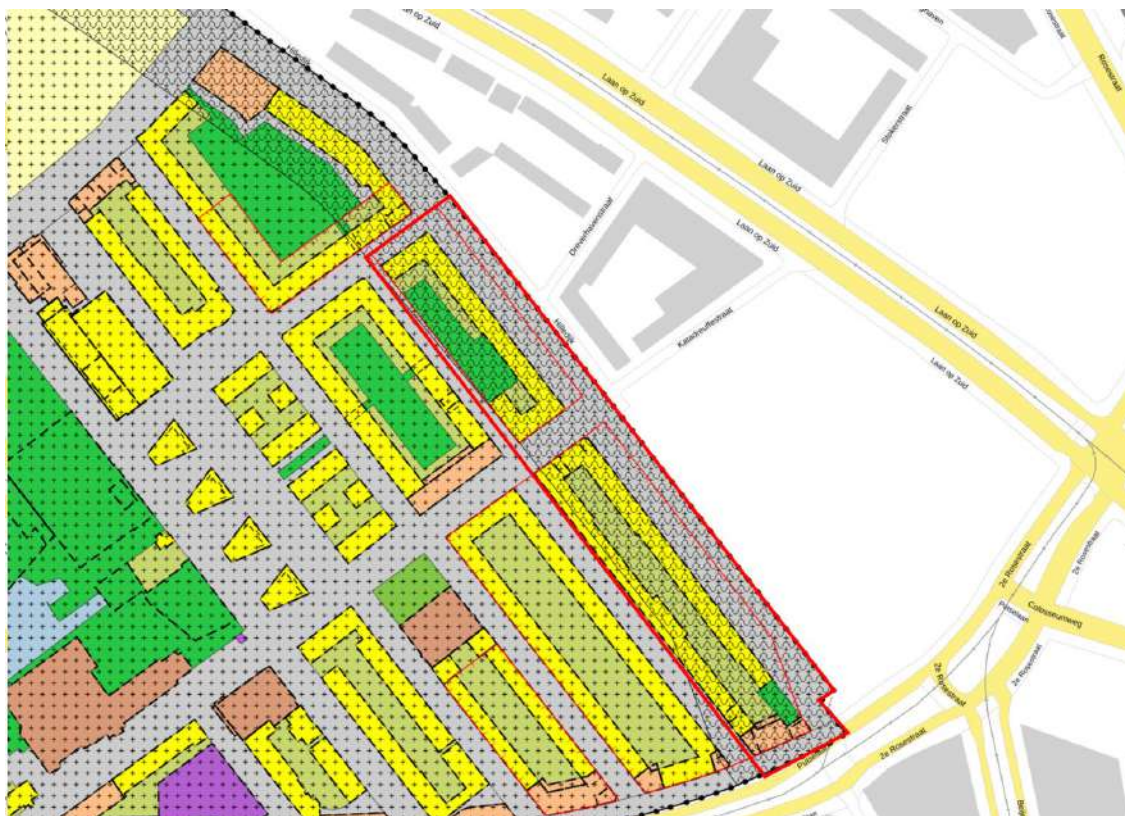
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Riebeekstraat en aan de oostzijde door de Hilledijk. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Putselaan en de westelijke grens betreft de Tweebosstraat. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2022)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is 'Afrikaanderwijk'. Dit bestemmingsplan is op 16 augustus 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk sinds 28 februari 2012. Verder geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk'.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan met het plangebied in rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied bevinden zich nu de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Gemengd - 1', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblifgebied'. Zowel de begrenzing van deze bestemmingen als de inhoudelijke juridische regeling, is gericht op de bestaande situatie. Daarmee is sprake van een conserverend bestemmingsplan, al is de locatie ook voorzien van een aanduiding 'Wijzigingsgebied - 3' en 'Wijzigingsgebied - 4' die B&W de mogelijkheid biedt de stedenbouwkundige situatie te wijzigen. De wijzigingsvoorwaarden zijn echter niet toereikend voor de gewenste nieuwe situatie.

De bestemming 'Wonen - 1' is in hoofdzaak bedoeld voor al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen). De woningen mogen bestaan uit maximaal vier bouwlagen. Wat betreft het gebruik van de woningen zijn bedrijven aan huis toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

De panden die gelegen zijn aan de zijde van de Putselaan (het uiterste zuiden van het plangebied), zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd - 1'. Ook deze panden zijn bestemd voor woningen (tot maximaal vier bouwlagen), maar hier zijn ook bedrijven (t/m categorie 1), detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bestemming is daarmee ruimer dan de woonbestemming. Beide bestemmingen tezamen zijn gelegen rond een binnenterrein wat is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Zoals deze bestemming reeds aangeeft zijn deze gronden in hoofdzaak bedoeld voor het gebruik als tuin. De bouwmogelijkheden zijn hier zeer beperkt. Wel zijn hier aan- en uitbouwen toegestaan tot maximaal 3 meter diep en een hoogte die is beperkt tot het vloerniveau (+30 cm) van de eerste verdieping. Verder zijn uitstekende delen aan gebouwen toegestaan, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Aan de noordzijde van het plangebied is het plantsoen aan het Sol Plaatjeplein voorzien van een bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen.

Tot slot zijn de gronden buiten het woonblok voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn primair bedoeld als verblijfsgebied met bijbehorende bouwwerken zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers,abri's en gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer. Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering". Die dubbelbestemmingen zijn bedoeld om de archeologische potentie van de ondergrond, of de waterkerende functie te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Toetsing

Dit bestemmingsplan zet in op (her)ontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Daarmee wordt met grondgebonden eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen met een levendige plint ingezet op een aantrekkelijk gebied om te wonen. Dit sluit aan bij de doelstelling uit de NOVI om primair binnen bestaande steden en stedelijke regio's locaties te zoeken om te wonen en te werken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2020)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridisch bindende vertaling van de Omgevingsvisie naar lagere overheden. Onder de vlag van de Omgevingswet wordt dit Besluit vervangen door zogenoemde instructieregels, maar vooralsnog geldt het Barro.

Hiermee wordt de visie, waarmee op Rijksniveau een toekomstperspectief wordt geschetst, vertaald in bindende regels waar lagere overheden zich bij het opstellen en vergunnen van plannen aan te houden hebben. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn Rijkswaarswegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk, buisleidingen en militaire objecten.

Toetsing

Uit de kaarten behorend bij het Barro, komen ter plaatse van het plangebied geen beschermde objecten of structuren naar voren. Gelet op het bovenstaande is dit bestemmingsplan in lijn met het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bvo doorgaans worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Toetsing

Vooropgesteld wordt dat in de planregels van het huidige bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" geen limiet is opgenomen ten aanzien van het toegestane aantal woningen. Daarom wordt in het kader van de ladder gekeken naar het werkelijke aantal in de huidige situatie voor de sloop; dit zijn nu 307 woningen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt wel een limiet opgenomen. Dit betreffen maximaal 260 woningen, waardoor sprake is van een netto afname van 47 woningen. De beoogde ontwikkeling leidt bovendien niet tot een nieuw ruimtebeslag, ondanks de iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Daar waar de nieuwe stedenbouwkundige structuur iets afwijkt van de huidige bouwvlakken, is thans ook sprake van verharding.

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. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is geen sprake.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening (2023)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige 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 8 maart 2023 vastgesteld door Provinciale Staten.

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 bijzonder 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, Ontwerptoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en

bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is hiermee niet in strijd. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. 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, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam (2021)

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030.

Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes.

Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk. Dit doen we door gezondheidsbevordering (stimuleren van gezond gedrag) en gezondheidsbescherming (bescherming

tegen negatieve externe effecten, zoals slechte luchtkwaliteit en geluidsbelasting). Woningen hebben een gezond binnenklimaat en bestaan uit gezonde (bouw)materialen.

De gemeente zet zich in op een betere en gezonde levensverwachting voor Rotterdammers in alle gebieden. De ruimtelijke keuzes dragen hieraan bij. Zo nodigt de fysieke leefomgeving Rotterdammers uit tot een vitaler leven door meer te spelen, bewegen en sporten. In en rondom de gezonde stad is voldoende biodiversiteit.

Toetsing

In de Omgevingsvisie zijn focuswijken voor stedelijke vernieuwing aangegeven. Een groot deel van de Rotterdammers kan de opgaven in het kader van het toekomstbestendig maken van de eigen woning aan. In een aantal gebieden overstijgt de aard van de opgave echter de mogelijkheden van eigenaren. Stapeling van opgaven in sociaal kwetsbare wijken zet deze gebieden onder druk. In de focuswijken voor stedelijke vernieuwing is initiatief en regie vanuit de gemeente nodig. Ook zijn middelen nodig om de forse deels onrendabele investeringen te kunnen doen. In deze focuswijken is een aanpak nodig om te komen tot ingrijpende woningverbetering en verduurzaming door midden van renovatie, modernisering, transformatie of vervanging.

De herstructurering van dit gebied is onderdeel van deze aanpak.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020 (2016, addendum thuis in Rotterdam 2019)

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:
 1. de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
 2. 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
 3. woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 1. een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 2. ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 3. energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 1. het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
 2. betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 3. goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 4. toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 5. woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een woningontwikkeling mogelijk te maken waarbij wordt voldaan aan de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam. De vraag naar deze woningen staat dan ook niet ter discussie en de ontwikkeling leidt ertoe, dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Historie

3.1.1 Bewoningsgeschiedenis

De ondergrond van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum. Door de Nieuwe Maas heeft diepe erosie plaatsgevonden. De geologische opbouw van het gebied is echter niet in detail bekend. Tijdens de aanleg van de nabijgelegen Willemsspoortunnel zijn door het BOOR in dergelijke erosieafzettingen vondsten gedaan.

Het gaat daarbij om aardewerk uit het Neolithicum (5300-2000 voor Chr.), de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling), de Romeinse tijd (begin jaartelling- 350 na Christus) en de Middeleeuwen (8ste-12de eeuw). Het toont aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12^{de} eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. In het plangebied vonden vanaf de 15de eeuw (Hillepolder en Varkenoordsepolder) herbedijkingen plaats.

Het Zwaansgat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17de eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijds een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

3.1.2 Afrikaanderwijk

In de jaren zeventig en begin jaren tachtig werd met name ingezet op woningrenovatie om betaalbare woningen voor gezinnen in de wijk te behouden. Omdat de bebouwing relatief beter van kwaliteit was dan in andere stadsvernieuwingswijken was grootschalige sloop niet noodzakelijk. Binnen de stedenbouwkundige structuur werden veel woningblokken verbouwd en opgeknapt door de toevoeging van dakopbouwen ('dakdozen') en balkons, het plaatsen van dakramen en de vervanging van houten voor kunststof kozijnen.

De vernieuwing van Afrikaanderwijk is afgelopen jaren een derde fase ingegaan met de herontwikkeling van de Kop van Zuid en het spoorwegemplacement tot de woonwijk Parkstad. De voormalige havengebieden aan de rand van de Afrikaanderwijk worden herontwikkeld tot stedelijke woonmilieus voor gemengd publiek. In deze ontwikkeling wordt ook het plangebied meegenomen om tot een aaneengesloten buurt te komen.

3.1.3 Ruimtelijke structuur

De buurt tussen Paul Krugerstraat en Putselaan

Het wijkdeel tussen de Paul Krugerstraat en Putselaan kwam tussen 1900 en 1925 tot stand. De rigide structuur van het stratenpatroon, op het ritme van de poldersloten, is in dit deel het best waarneembaar. Lange straatwanden met gesloten bouwblokken kenmerkten oorspronkelijk de bebouwing. Voorzieningen en fabrieken waren ingepast binnen de bouwblokkenstructuur. Bij de stadsvernieuwing in de jaren zeventig en tachtig is de bouwblokkenstructuur gehandhaafd. Pas in de jaren negentig is de structuur doorbroken met de nieuwbouw van appartementencomplexen aan het Afrikaanderplein en de Christiaan de Wetstraat (DKV architecten, 1993) en de Nelson Mandelschool aan de Martinus Steijnstraat

Brede Hilledijk-Hilledijk

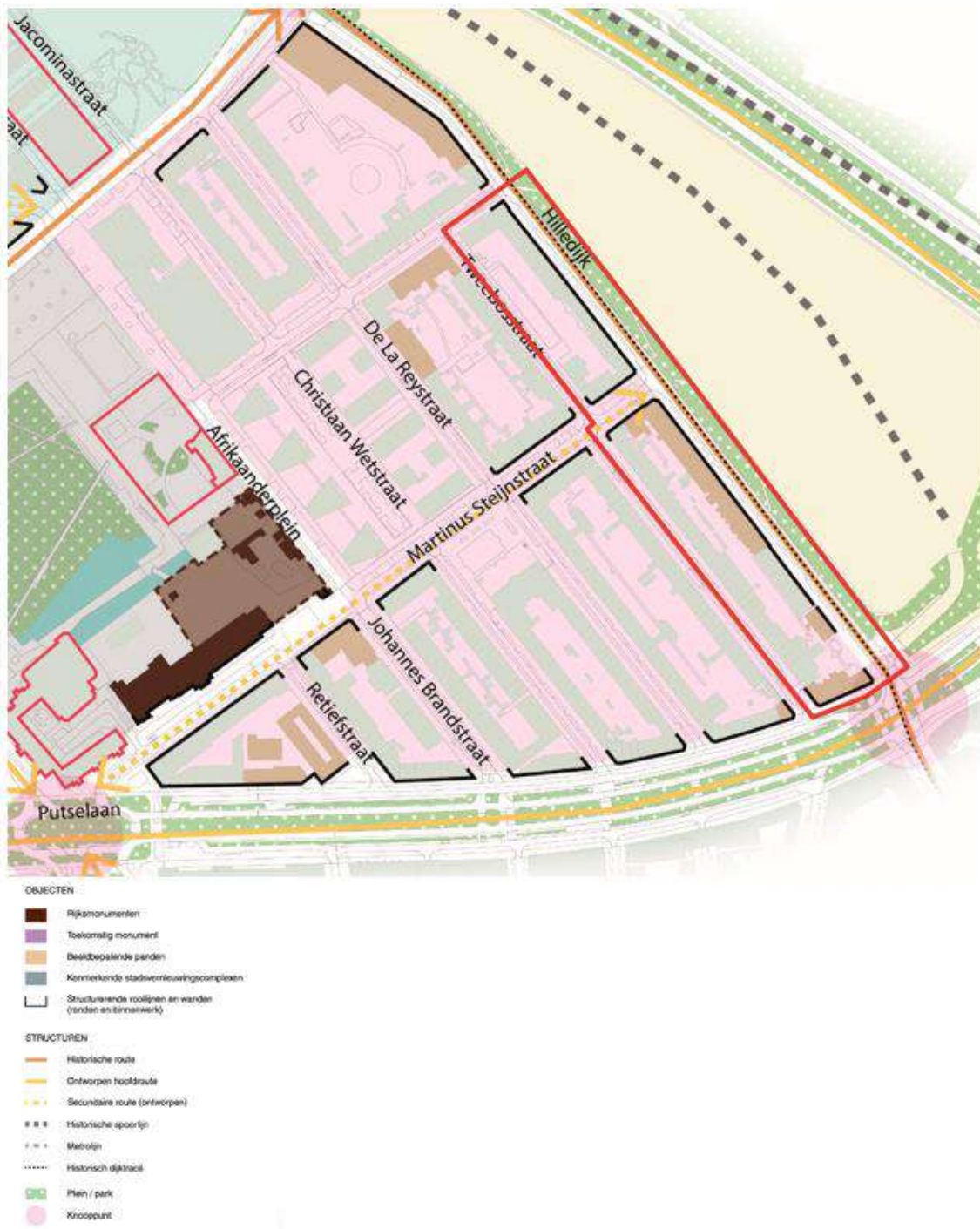
De (Brede) Hilledijk vormde van oorsprong de dijk die de Hillepolder scheidde van het eiland Feyenoord. In het uitbreidingsplan van 1903 kreeg de waterkering een functie als hoofdverkeersroute. De aanduiding Brede Hilledijk kwam waarschijnlijk door het brede profiel dat het dijklichaam in dit deel van de wijk kreeg. Over de weg liep aanvankelijk ook een bundel van sporen die de havengebieden verbond met het goederenemplacement en de Zuiderspoorlijn. Na de Watersnoodramp in 1953, waarbij ook Afrikaanderwijk onder water kwam te staan, werd in 1960 de (Brede) Hilledijk opgehoogd. Door het dijklichaam in de middenberm wordt de ervaring van de dijk als barrière tussen de Hillekop en zuidelijk deel van Afrikaanderwijk versterkt. De Hilledijk aan de oostgrens van de wijk heeft een smaller profiel. De dijk kenmerkte zich door zijn asymmetrisch profiel, met aan de westzijde (de wijkzijde) bebouwing en aan de oostzijde een onbebouwd terrein. Hier lag tot ca. 2010 het goederenemplacement en rangeerterrein en van de Staatsspoorwegen en RET.

Putselaan

De Putselaan werd voor het eerst getekend op het 'Ontwerp voor de Maashaven en de omringende straten' van directeur Gemeentewerken G.J. de Jongh uit 1895. De laan was gedacht als het verlengde van de Brielselaan en Doklaan en verbond het oude dorp Hillesluis met de nieuwe wijken. Het deel van de Putselaan dat de begrenzing vormt van Afrikaanderwijk kenmerkt zich door een breed en groen profiel en gevelwanden van drie tot vijf bouwlagen hoog. De overgebleven oorspronkelijke woningbouw met erkers op de verdiepingen herinnert nog aan de het idee van de Putselaan als woonstraat voor de gegoede burgerij. Door de grootschalige nieuwbouw ontbreekt het de route aan een uitgesproken historisch karakter.

3.2 Cultuurhistorie

In 2019 is de Cultuurhistorische verkenning van de Afrikaanderwijk vastgesteld (16 april 2019 19bb12849), waarin de ontwikkeling van dit stadsdeel vanaf het begin van de 20e eeuw uitgebreid beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd wordt. Hierin is de ontwikkeling van Parkstad genoemd, maar wordt de al vastgestelde ontwikkeling van het plangebied niet benoemd.



Uitsnede waarderingskaart Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk 2019

3.2.1 Beeldbepalende panden

In het plangebied Tweebosbuurt zijn een aantal objecten gewaardeerd als beeldbepalend.

- Gevelwand Martinus Steijnstraat 10, Hilledijk 155-203, Hilledijk 183-185 en Hilledijk 223-227.
- Gevelwand op de kop Hilledijk-Putselaan-Tweebosstraat, Putselaan 5-15, Hilledijk 247 en Tweebosstraat 122.

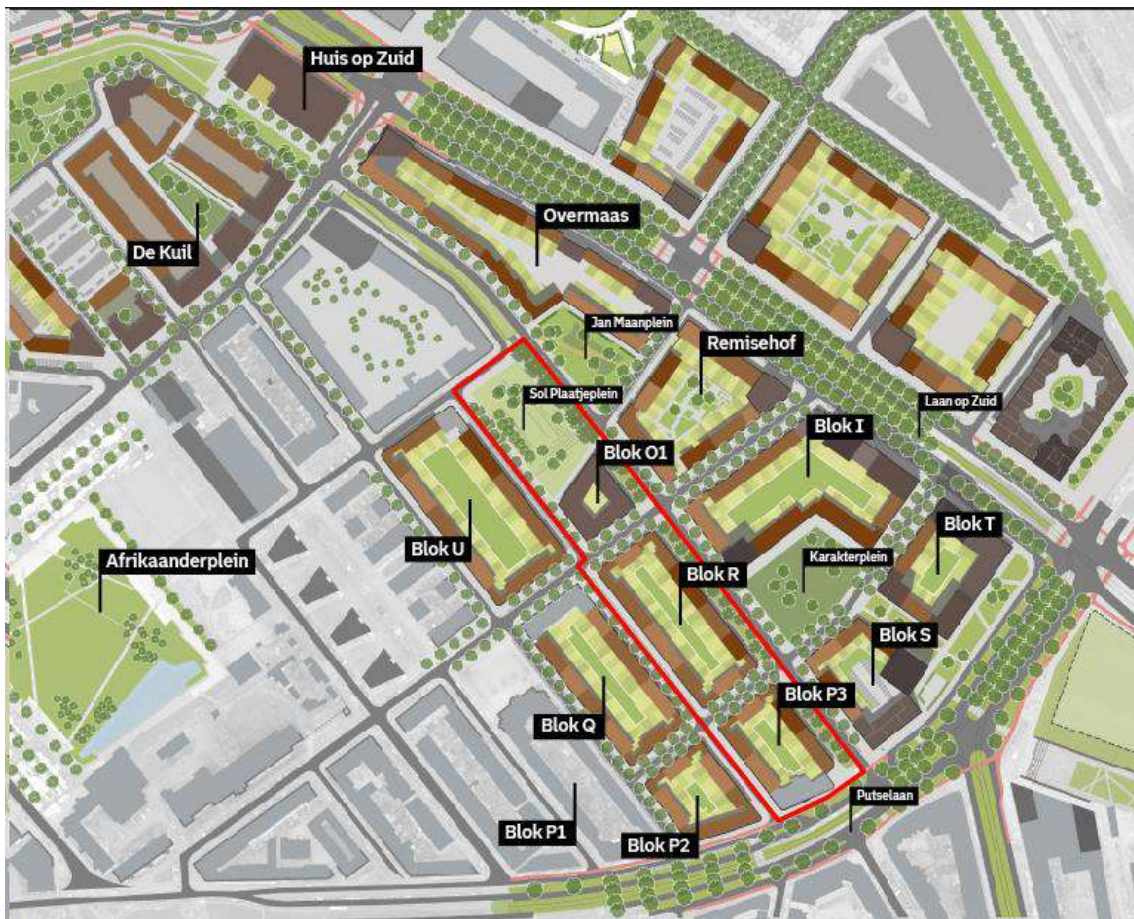
3.2.2 Structuren

De kwaliteiten van de Tweebosbuurt worden benoemd als de structuur van het stratenpatroon en het groene dijkprofiel met architectonische hoogwaardige bebouwing. Ook wordt het hoogteverschil tussen het ensemble van het spoorwegemplacement en de Afrikaanderwijk als een historische begrenzing aangewezen.

3.3 Planontwikkelingen

3.3.1 Stedenbouwkundig Plan Parkstad/Afrikaanderwijk

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Parkstad/Afrikaanderwijk is in 2009 begonnen met de ontwikkeling van het spoorwegemplacement en omliggende gebieden. Parkstad vormt de ontbrekende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk, waardoor dit deel van Rotterdam Zuid omgevormd wordt van een lappendeken aan buurten tot een coherent en divers stadsdeel. Een verbindend stratenpatroon, een reeks buurtparken en het gesloten bouwblok als bouwsteen moeten ervoor zorgen dat de Afrikaanderwijk en Feijenoord zowel ruimtelijk als functioneel sterk met elkaar worden verbonden. Met het stedenbouwkundig plan Parkstad is de ambitie neergezet om de verbinding te maken tussen de bestaande stedenbouwkundige structuur en de nieuwbouw.



3.4 Huidig gebruik

In 2018 is met de vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) besloten tot de herontwikkeling en sloop van de Tweebosbuurt, wat in 2021 tot uitvoering is gebracht. Hiermee zijn een groot deel van de woningen en voorzieningen gesloopt om de herontwikkeling van de wijk en het Stedenbouwkundig Plan Parkstad/Afrikaanderwijk mogelijk te maken.

3.4.1 Wonen

De voorheen binnen het plangebied aanwezige woningen waren grotendeels eigendom van Vestia, tegenwoordig Hef Wonen. Een klein deel van de woningen was en is nog altijd in privaat eigendom. Enkele woningen zijn door de gemeente verworven. Het pand Tweebosstraat 98 is nog in privaat eigendom en wordt geflankeerd door enkele leegstaande panden. In de kop van blok P3 bevinden zich nog woningen boven de commerciële ruimtes. In dit blok is Putselaan 9-11 nog in privaat bezit.

De bouwhoogte in het plangebied varieerde van twee bouwlagen met kap tot vijf bouwlagen met een platte afdekking. De bouwblokken waren nagenoeg gesloten en hadden aan de binnenzijde privé-tuinen. Achter de kop in blok P3 was het bouwblok open om lucht te geven voor de smalle binnentuinen.

3.4.2 Voorzieningen

In de plint van blok P3 bevinden zich nog enkele bedrijfsruimten, mede bedoeld voor horeca op de kopse zijden. De horecagelegenheid op de hoek van Martinus Steijnstraat/Hilledijk is inmiddels gesloopt. Ook waren er enkele kleine ruimten langs de Martinus Steijnstraat die niet altijd gebruikt werden. Deze zijn ook inmiddels gesloopt.

3.4.3 Verkeer en Parkeren

Het parkeren in de Tweebosbuurt bevond zich op straat, met smalle straten met veel auto's als gevolg. In de huidige situatie parkeren de overige gebruikers nog altijd op straat.

Aan de Hilledijk zijn er twee straten, een op het niveau van Parkstad en een op het niveau van de Tweebosbuurt. Deze dubbele structuur neemt veel ruimte voor groen in beslag. De Martinus Steijnstraat loopt vanaf de Hilledijk tot aan de Johannes Brandstraat en na een knip helemaal door tot aan de Putselaan. Hiermee is het een doorgaande route door de wijk. De Tweebosstraat is een smalle eenrichtingsweg met parkeren aan beide zijden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de bestaande situatie en het huidige gebruik.

4.1 Projectbeschrijving

Parkstad als passtuk

Een van de uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Plan Parkstad (2009) voor de ontwikkeling van de Tweebosbuurt is om de Afrikaanderwijk beter te verbinden met haar omgeving en de ruimtelijke, sociaal-economische en gevoelsmatige barrière werking van de Hilledijk zo veel mogelijk op te heffen. Dit is door middel van wijzigingsbevoegdheden vastgelegd in het bestemmingsplan Afrikaanderwijk uit 2012. Parkstad is ontworpen als een passtuk tussen de verschillende omliggende wijken en verbindt de Afrikaanderwijk met Feijenoord en de Kop van Zuid. Door goede verbindingen te realiseren en de bebouwing aan beide zijden aan te sluiten op de dijk, wordt de lappendeken aan buurten tot een samenhangend en divers stadsdeel gemaakt. De Hilledijk wordt in plaats van een barrière, een verbinder en vormt de ruggengraat tussen Parkstad en de Tweebosbuurt/Afrikaanderwijk. Deze doelstelling is ook verankerd in de ambities van het NPRZ voor de wijk, o.a. opgenomen in het Handelingsperspectief Afrikaanderwijk uit 2013. Een succesvol voorbeeld van een dwarsverbinding is het doortrekken van de Paul Krugerstraat naar de Laan op Zuid die heeft geleid tot een aanzienlijke verbetering in de relatie tussen dit deel van de Afrikaanderwijk en de Laan op Zuid en verder. In groter verband is de Hilledijk onderdeel van een groene zone die loopt van Katendrecht, via de Afrikaanderwijk naar Hillesluis en verder naar het zuiden. De aanpassingen aan het stratenpatroon, de dwarsverbindingen, de nieuwe buurtparken en de compositie van de gesloten bouwblokken vormen samen de verbindende factoren die van de Afrikaanderwijk en Parkstad een samenhangend geheel maken.

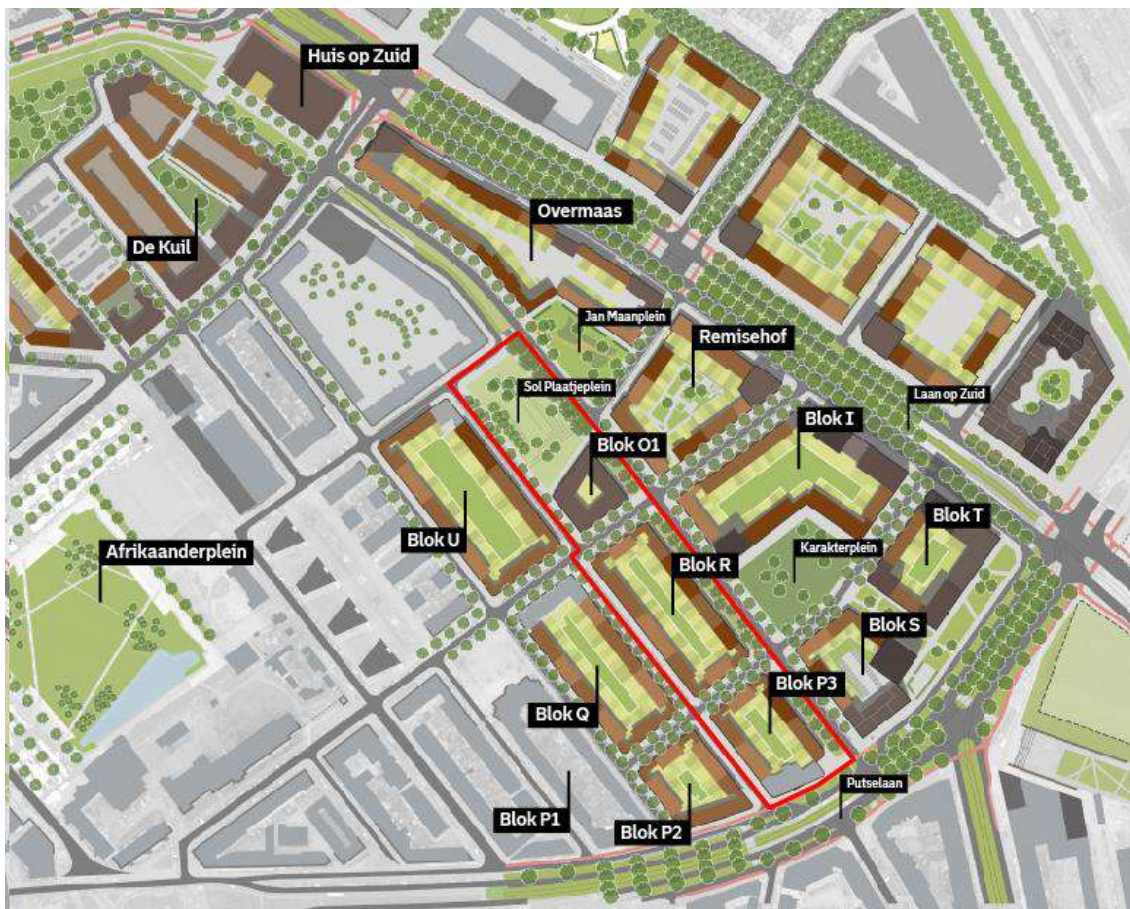
Hilledijk als verbinder

Om de barrière werking van de Hilledijk op te heffen wordt het maaiveld aan de zijde van de Afrikaanderwijk opgehoogd. De Hilledijk krijgt daarmee aan beide zijden gelijkwaardige bebouwing. De straten worden vanuit de Afrikaanderwijk doorgetrokken over de Hilledijk en sluiten aan op de Laan op Zuid. Het hoogteverschil wordt met een helling in de straten opgelost. Tegelijkertijd worden de blokken aan de Hilledijk naar de dijk toe verbreed, waardoor de woonkwaliteit in de bouwblokken verbeterd wordt. Hierdoor schuift de structurerende wand aan de kant van de Tweebosbuurt 12 meter op en komt op hoogte aan de Hilledijk te liggen. Hierdoor verdwijnt de kenmerkende bomenrij, maar doordat de dubbele verkeersstructuur vervangen wordt door een enkele, ontstaat ruimte voor nieuwe groen. Zo ontstaat een nieuwe, verbindende groene ruimte die beide buurten op een gelijkwaardige manier met elkaar verbindt.

Parkstad wordt door deze samensmelting van buurten het nieuwe gezicht van de Afrikaanderwijk aan de Laan op Zuid. Inspelend op de cultuurhistorische context wordt een ruimtelijk/architectonisch verschil gemaakt tussen de bebouwing van Parkstad en die van de Tweebosbuurt. In Parkstad worden de blokken gerealiseerd als herinterpretatie van het gesloten bouwblok, met meer ontwerpvrijheden. In de Tweebosbuurt reconstrueren we het oorspronkelijke gesloten bouwblok en komen meer historische elementen terug in de bebouwing. De bouwblokken in de Tweebosbuurt bestaan uit 3 tot 4-laagse bouwblokken, met blok O1 als uitzondering hierop met 6 bouwlagen, verbijzonderde hoeken, een ensemblering in de gevel met verschil in ritmiek, verdiepingshoogtes en parcellering. De wijk behoudt het karakteristieke stratenpatroon gebaseerd op de onderliggende (langgerekte) polderstructuur. Hiermee blijft het kenmerkende karakter van de Tweebosbuurt als oude stadswijk intact. In Parkstad is meer ruimte voor verschillen in architectuur en bouwhoogte, met torens als hoogte accenten. De bouwblokken krijgen daarbij ook een meer moderne uitstraling.

Bouwblokken

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de blokken P3, R en O1 en het parkje (Sol Plaatjeplein) ten noorden daarvan. In de drie blokken worden in totaal maximaal 260 woningen mogelijk gemaakt.



Figuur 2.2: Uitsnede plangebied

De nieuwbouw in de Tweebosbuurt bestaat uit relatief lage blokken van in de basis vier lagen, gesloten hoeken, een pandsgewijze opbouw met een relatief kleine schaal, en een heldere openbare ruimte van stadsstraten. Hiermee blijft de oude stadswijk herkenbaar en wordt een verdere verbrokkeling van de historische structuur voorkomen. Een nieuw park aan de Hilledijk en een nieuwe dwarsstraat tussen de De la Reystraat en de Hilledijk vormen de aanvullingen op de oude structuur om lucht te geven in de lange smalle straten. Een afwisseling in bouwhoogte geeft ritmiek aan de gevelwand en zorgt daarmee voor een interessant en afwisselend straatbeeld.

Een bouwplan moet voor de blokken nog worden uitgewerkt en het bestemmingsplan is dan ook alleen bedoeld om daar de juridische kaders voor te bieden. Het plan voorziet hoofdzakelijk in een woonfunctie met gemengde woningtypen; appartementen en eengezins- en beneden-bovenwoningen met een entree aan de straat. Niet-gebruiksfuncties als bergingen, techniekruimten, stallingen, opslag en dergelijke mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straatgevel en liggen idealiter in het binnengebied of worden geïntegreerd in de bebouwing.

Blok P3 ligt op een prominente locatie en vormt vanaf de Putselaan één van de toegangen tot de Afrikaanderwijk en Parkstad. Vanwege deze beeldbepalende ligging, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen, moet de plint hier een levendige uitstraling krijgen. Dit kan zowel gerealiseerd worden door commerciële/maatschappelijke functies als door een woonfunctie op de begane grond. Door het behoud van de bebouwing langs de Putselaan worden oud en nieuw letterlijk met elkaar verbonden.

Zoals aangegeven voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om afwisselende bouwhoogtes te creëren. Zo zijn gebouwen van drie en vier bouwlagen zondermeer mogelijk tot een hoogte van 15 meter. Het bouwblok O1 staat een maximum bouwhoogte van 20 meter toe. Het bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 260 woningen toe, waarvan 75 binnen blok P3, 100 binnen blok R en 85 woningen binnen blok O1. De woningen kunnen bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen of zogenaamde beneden-bovenwoningen/appartementen. Daarover zijn in het bestemmingsplan geen specifieke regels opgenomen. Op de begane grond worden ook niet woonfuncties, waaronder maatschappelijke functies en daghoreca toegestaan, in blok O1 maximaal 900 m² en in blok P3 maximaal 540 m².

4.2 Parkeren

Vanaf 1 januari 2022 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het bestemmingsplan ligt in Zone A - Hoogstedelijk gebied. Voor het ontwerp van het gebouw moet de nieuwe norm worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De toetsing aan de parkeernormen vindt plaats op grond van het uiteindelijk te realiseren bouwplan.

4.3 Cultuurhistorie

De ontwikkeling van het plan is een logisch vervolg op de vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst in 2018, waarin is overgegaan tot ontwikkeling van de Tweebosbuurt. Met de samenwerkingsovereenkomst is besloten tot sloop van de woningen van Vestia en aankoop van particuliere woningen om het Stedenbouwkundig plan uit te voeren. Tijdens het vaststellen van de Cultuurhistorische verkenning in 2019 was dit bekend. Wel zijn enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan gedaan om cultuurhistorische waarden te beschermen.

Historische panden Putselaan

De historische panden aan de Putselaan in blok P3, tussen de Hilledijk en de Tweebosstraat, zijn nog niet gesloopt en krijgen een bescherming tegen sloop middels de dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie 2". Met het behoud van dit complex wordt een bijzonder deel van de Tweebosbuurt behouden dat nog (grotendeels) onaangetast over is gebleven van de vooroorlogse woningbouw. De erker boven de entree van Putselaan 5, de detaillering in het metselwerk en de dakopbouw van de hoek van de Putselaan 15 zijn voorbeelden van verbijzonderingen van deze panden. Door behoud van deze panden wordt een letterlijke verbinding met de geschiedenis gemaakt, een stukje historie tussen alle nieuwbouw die over de jaren aan de Putselaan plaats heeft gevonden. Een herinnering aan wat ooit was en daarmee ook een verbijzondering die de Afrikaanderwijk op de kaart zet.

Bijzondere elementen

Als tweede link naar de cultuurhistorie worden in blok R twee bijzondere historische elementen teruggeplaatst. Het tableau dat aan de Martinus Steijnstraat hing, krijgt in de herontwikkeling opnieuw een plek in het bouwblok. Ook wordt de gevel en dakconstructie van het historische pand Hilledijk 183-185 met de kenmerkende kopjes, metselwerkdetails en ronde dakkapellen opgenomen in het nieuwe bouwblok. De gevel en dakconstructie worden in de nieuwe rooilijn geplaatst.

Dijkprofiel

Met de ontwikkeling van het plan verdwijnt een groot deel van het huidige groene dijkprofiel en het hoogteverschil tussen het spooremlacement en de Tweebosbuurt. In het deel tussen de Paul Krugerstraat en de Blok O1, blijft het dijkprofiel met bomen echter wel behouden. Hier is de structuur die sinds 1960 bestaat nog altijd zichtbaar en zullen ook enkele bomen in stand worden gehouden. Langs de blokken O1, R en P3 wordt het groene dijkprofiel teruggebracht op de dijk door een groene zone met gras en bomen tussen de blokken en de straat aan de zijde van Parkstad.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Als antwoord op de motie 'Bouwen met karakter in de Tweebosbuurt' is in 2020 de beeldkwaliteitsparagraaf Tweebosbuurt opgesteld waarin specifiek wordt ingegaan op de cultuurhistorie en beeldkwaliteit in de Tweebosbuurt. Dit document vormt een belangrijke basis voor de Nota's van Uitgangspunten voor de bouwplannen in Tweebosbuurt. Onderdelen die terugkomen zijn het behoud van de stedenbouwkundige structuur met lange straten gebaseerd op de onderliggende polderstructuur, het bouwen in gesloten bouwblokken en een verdeling tussen een meer ingetogen binnenwerk in de smalle straten en meer verbijzondering in de bebouwing aan de buitenzijde van het totale stedenbouwkundige ensemble. De hoeken van de bouwblokken worden verbijzonderd en afgeschuind waardoor er pleintjes ontstaan op de kruisingen. Ook wordt ingegaan op materialisering, detaillering in het metselwerk, dakvormen en uitlijning van ramen en deuren. Door de beeldkwaliteitsparagraaf als uitgangspunten te nemen in de nota's van uitgangspunt voor de bouwplannen wordt een verbinding tussen de nieuwbouw en de cultuurhistorische waarden gemaakt.

Conclusie cultuurhistorie

In het plan zijn een aantal gewaardeerde objecten en structuren uit de Cultuurhistorische verkenning niet opgenomen, zoals hierboven beschreven. Hiermee wordt afgeweken van de Cultuurhistorische verkenning, zoals bij vaststelling hiervan ook al bekend was. Met de afronding van dit plan wordt de ontwikkeling die in 2009 is gestart afgemaakt. Het oosten van de Afrikaanderwijk wordt beter verbonden met de omgeving en de ontwikkeling van Parkstad raakt niet geïsoleerd van zijn omgeving. De ruimtelijke en sociaal-economische voordelen van het plan wegen op tegen het verdwijnen van een deel van de cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

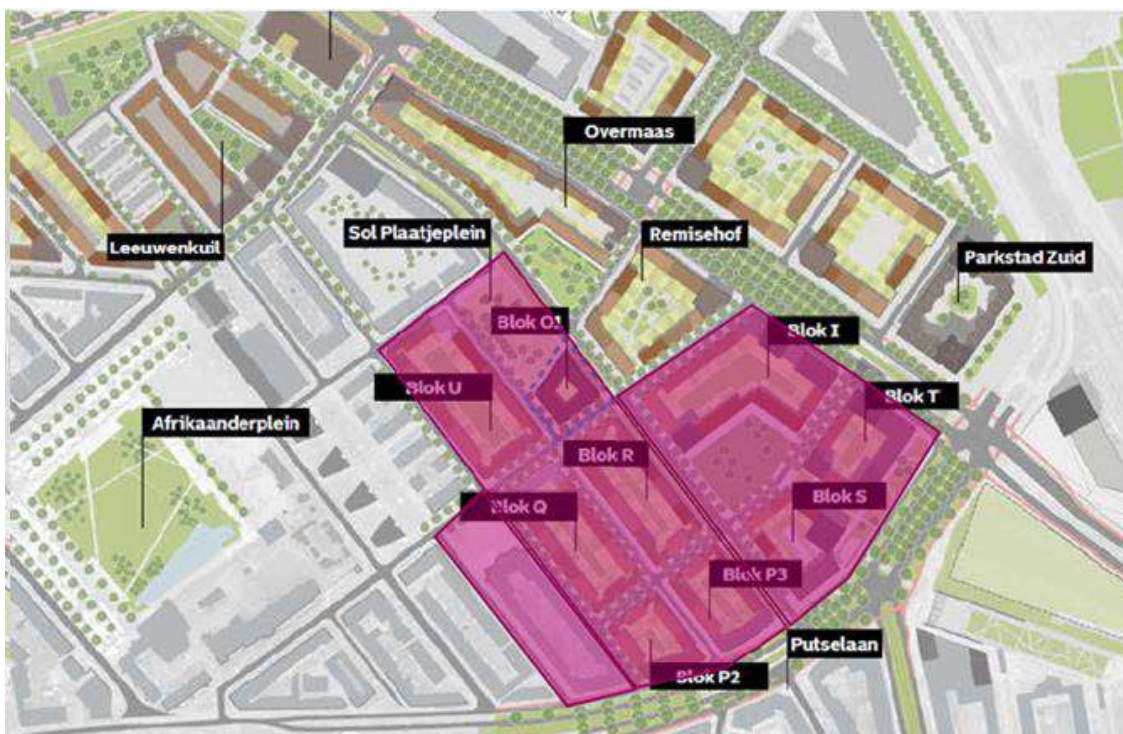
5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van mer-verplichting geldt. De gebiedsontwikkeling is een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat in het kader van het bestemmingsplan sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht waarbij het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Rotterdam) moet beoordelen of er belangrijke negatieve milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Onderzoek

De ontwikkeling wordt gezien als een stedelijke ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). De drempelwaarden van deze categorie worden overschreden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte omvat van 200.000 m² of meer. Daarvan is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die de genoemde drempelwaarden niet overschrijden toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gezien de wettelijke verplichtingen en jurisprudentie is het tevens belangrijk om kritisch te kijken naar de afbakening van het stedelijk ontwikkelingsproject. Uitgangspunt is dat samenhangende ontwikkelingen worden beschouwd als één stedelijk ontwikkelingsproject waarbij ook de milieugevolgen in samenhang worden beschouwd. In de directe omgeving zijn er meerdere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen hebben weliswaar geen ruimtelijke of projectmatige samenhang met de ontwikkeling van de Tweebosbuurt, maar kunnen wel van invloed zijn op de milieusituatie binnen het studiegebied. In de m.e.r.-beoordeling is daarom een grotere plangebied meegenomen om de effecten ook in samenhang te beoordelen. Het plangebied voor de m.e.r.-beoordeling is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Ontwikkelingen in de omgeving en begrenzing plangebied voor de m.e.r.-beoordeling roze gemarkeerd

Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie in bijlage 10 blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen uitgebreide plan- of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk. Het bevoegd gezag zal voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen.

5.2 Water

Toetsingskader

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt binnendijs en behoort tot het beheergebied 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 gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, 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.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een wateradvies opgesteld en vormt de basis van onderstaande waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap, de gemeente en Rijkswaterstaat nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening.

Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2022-2027) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta:

- waterveiligheid (dijken en duinen)
- versterkte duinen
- meer biodiversiteit op de dijken
- minder CO₂-uitstoot, vergoten
- meer innovatie
- voldoende schoonwater

Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Rotterdam staat beschreven in drie documenten, welke hieronder elk kort worden toegelicht.

Herijking Waterplan 2 Rotterdam

Waterplan 2 Rotterdam beschrijft hoe de gemeente Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta en de hoogheemraadschappen van Delfland en van Schieland en de Krimpenerwaard de komende jaren willen omgaan met het water in de stad. Dit is vastgelegd, omdat de klimaatverandering ook voor Rotterdam grote gevolgen kan hebben. Om de stad 'waterproof' te maken, moet er een nieuwe aanpak komen voor waterberging, waterkwaliteit en bescherming tegen het water.

Herijking beleid uitgiftepeilen in buitendijks gebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitendijks gebied is de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor de afweging van overstromingsrisico's. Deze risico's worden beheerst en getoetst middels het zogeheten 'uitgiftepeilenbeleid'. In de huidige situatie is het uitgiftepeilenbeleid – naast risicocommunicatie – een van de weinige instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om de overstromingsrisico's te beïnvloeden.

Gemeentelijk rioleringsplan Rotterdam 2016-2020

Naast de zorgplicht voor hemelwater, zijn gemeenten ook verantwoordelijk voor de afvoer van afvalwater en voor de stand en kwaliteit van het grondwater. De manier waarop een gemeente invulling geeft aan deze plichten, wordt weergegeven in het GRP, het gemeentelijk rioleringsplan dat gemeenten

verplicht moeten opstellen.

Regelgeving hemelwater

Voor de bescherming van Rotterdam zijn er 2 regelingen opgesteld:

- Voor bestaande bouw geldt de Hemelwaterverordening voor het afkoppelen van de verharding.
- Voor nieuwbouw geldt de eis dat er minimaal 50 mm waterberging moet worden aangelegd. Deze eis kan teruggevonden worden in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Tweebosbuurt en wordt begrensd door de Tweebosstraat, Putselaan, Hilledijk en Riebeekstraat. Voorheen stonden hier woningen. Deze zijn momenteel gesloopt waardoor de grond bijna compleet braakliggend is.

Bodem en grondwaterhuishouding

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Rotterdam is het plangebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. Ten oosten van het plangebied bestaat de bodem uit klei (poldervaaggronden) en is er sprake van grondwatertrap IVc. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) maximaal 71 cm onder maaiveld bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 146 cm onder maaiveld. In de huidige situatie zijn geen aanwijzingen voor grondwateroverlast.

Waterkwantiteit

Conform de Legger van het Waterschap Hollandse Delta bevinden er in de omgeving van het plangebied geen watergangen zie figuur 4.1.



Figuur 4.1 Uitsnede Legger wateren van het Waterschap Hollandse Delta met het plangebied rood omkaderd

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszone van een waterkering, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 Uitsnede Legger keringen van het Waterschap Hollandse Delta met het plangebied zwart omkaderd

Afvalwaterketen en riolering

In het plangebied ligt nog een oud gemengd stelsel. Dat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI).

Toekomstige situatie

In de beoogde situatie worden maximaal 260 woningen en 1.440 m² aan overige functies gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een wateradvies uitgebracht, zie bijlage 1.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Het Waterschap Hollandse Delta hanteert een grens van 500 m². Wanneer een ontwikkeling deze grens overschrijdt, dient er voor de verharding

gecompenseerd te worden. Met de ontwikkeling zal er een park gerealiseerd worden ten noorden van blok O1 en wordt het gebied langs de Hilledijk vergroend waardoor het verhard oppervlak afneemt. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling bevindt zich zowel binnen de beschermingszone als de kernzone van de waterkering. Voor het werken binnen deze zones is op 09 juli 2018 door het Waterschap Hollandse Delta vergunning verleend (kenmerk DO042417 Overkoepelende Watervergunning Parkstad_Nieuw_Zuid, zie bijlage 2). De kans op overstromen van het gebied achter deze waterkering is vastgesteld is op 1:3000 per jaar. Het plangebied zelf overstroomt niet of er ontstaat slechts een geringe waterdiepte. De ontwikkelingen hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijs of in het plangebied. Maatregelen ter beperking van de gevolgen van een overstroming zijn niet nodig.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Het plangebied ligt geheel binnen rioleringsdistrict 28 (Het Zuiden) dat het rioolwater afvoert via het rioolgemaal Pretoriaaan. In het plangebied ligt op dit moment een gemengd stelsel zodat vrijwel alle hemelwater via de riolering afgevoerd wordt. Door de ontwikkelingen zal het aantal woningen, en daarmee de hoeveelheid afvalwater, afnemen. Gemeente Rotterdam eist bij nieuwbouw het bergen van 50 mm regenwater op de locatie en stimuleert daartoe onder andere de toepassing van groene daken. Bij de realisatie van het nieuwbouwproject wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en afgevoerd naar de Hillevliet. Een rioolplan is reeds opgesteld.

Conclusie

Door de ontwikkeling is er sprake van een afname van verharding waardoor compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Tevens is het plangebied in de beschermingszones van een waterkering gelegen. Hiervoor is een watervergunning verleend. Hiermee kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

5.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

Onderzoek

Verkeersafwikkeling

Om de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de verkeersintensiteiten op de wegen in en rond het plangebied zijn met behulp van het verkeersmodel verkeersprognoses voor de referentiesituatie en de beoogde situatie (op basis van het maximale programma) gegenereerd. Alle ruimtelijke ontwikkelingen die op dit moment zijn voorzien binnen het studiegebied van de verkeersmodelberekening (ook de projecten waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgenomen) zijn meegenomen in het verkeersmodel als onderdeel van de referentiesituatie. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de notitie in bijlage 3. Vanwege de mer-beoordeling (zie paragraaf 5.1) zijn in de verkeersanalyses de effecten van de ontwikkeling van de volledige Tweebosbuurt in samenhang beoordeeld. De berekende verkeerstoenames worden met name veroorzaakt door de verkeersgeneratie van de buiten het bestemmingsplangebied gelegen blokken I, S en T (omdat ter plaatse van deze blokken geen bestaande woningen of andere functies aanwezig zijn met een verkeersgeneratie). De verkeersintensiteiten en verkeerseffecten op de wegen in en direct grenzend aan het bestemmingsplangebied zijn zeer beperkt. Het verkeer wordt via de meest logische routes direct afgewikkeld naar de belangrijke gebiedsontsluitende wegen in de omgeving. De gemeente werkt aan een verkeersplan voor dit deel van de Afrikaanderwijk, waarin ook het tegengaan van sluipverkeer en daarmee samenhangende nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid nadrukkelijk aandacht krijgen. De resultaten worden in de volgende fase in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

De wegen en kruispunten binnen het plangebied hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer op een goede manier af te wikkelen. Op de omliggende gebiedsontsluitende wegen gaat het extra verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld en is het beperkte extra verkeer (in verhouding tot de omvang van de bestaande verkeersstromen) niet van invloed op de verkeersafwikkeling.

Verkeersveiligheid

De wegen binnen het plangebied worden ingericht conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

Bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets

Het plangebied is goed ontsloten voor fietsverkeer (vrijliggende fietspaden langs de gebiedsontsluitende wegen in de omgeving) en per openbaar vervoer. Treinstation Rotterdam Zuid ligt op korte afstand en verder bevinden zich verschillende tramhaltes binnen loopafstand van het plangebied.

Parkeren

Binnen het plangebied zal moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De parkeerbehoefte voor bewoners wordt binnen de bouwblokken opgelost. Parkeren voor bezoekers vindt in de openbare ruimte plaats. Daarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke normen zoals die zijn vastgelegd in de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Dit is ook geborgd in de planregels. Een toename van de parkeerdruk in de omgeving kan daarom worden uitgesloten.

5.4 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de beoogde situatie worden woningen en commerciële functies gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige en -hinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Derhalve wordt het gebied getypeerd als een rustige woonwijk.

Omliggende bedrijven en (potentieel) milieuhinderlijke functies

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt, waarmee sprake is van nieuwe milieugevoelige functies. Daarbij is de vraag aan de orde of omliggende bedrijven en andere functies in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van de beoogde woningen. Anderzijds dient te worden beoordeeld of de omliggende bedrijven en andere (potentieel) milieuhinderlijke functies van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Op circa 12 meter ten oosten van het plangebied zijn gemengde bestemmingen gelegen. Hier zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Dit betreffen activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen worden op grond van de geldende bestemmingsplannen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Tevens is momenteel in het plangebied al een woonbestemming gelegen. Voor de toekomstige woningen geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Functies binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor commerciële functies zoals dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca. Dit zijn functies die op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering op korte afstand van woningen toelaatbaar zijn zonder dat sprake is van milieuhinder. Dat geldt ook voor het te handhaven horecapand op de hoek van de Putselaan/Hilledijk. Het bestemmingsplan biedt alleen ruimte voor lichte horeca (daghoreca, binnen achtergrondmuziek). Op het terras is geen muziek toegestaan, maar is uitsluitend sprake van stemgeluid. De geluidbelasting door het wegverkeer zal maatgevend zijn voor de akoestische situatie ter plaatse van de aangrenzende woningen (zie paragraaf 5.5). Wanneer de geluidwering van de gevels conform de geldende eisen wordt afgestemd op het wegverkeerslawaai, zal het stemgeluid tijdens de dag- en avondperiode niet leiden tot akoestisch onaanvaardbare situaties.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen weer. 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.

Onderzoek

In het plan en in de directe omgeving daarvan zijn verschillende geluidbronnen aanwezig (wegverkeer, tram en railverkeer).

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). De geluidbelasting ter plaatse van de bouwblokken R en O voldoet zowel voor wegverkeerslawaaï als voor railverkeerslawaaï aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ter plaatse van een deel van de woningen binnen bouwblok P3 is wel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dat geldt zowel voor een aantal van de omliggende wegen als voor het spoor. Tabel 4.1 geeft inzicht in de maximaal optredende geluidbelastingen.

Tabel 4.1 Maximale berekende geluidbelastingen bouwblok P3

Locatie	Bestemming	Zoneringsplichtige bron	L _{den} wegverkeer [dB]*	L _{den} railverkeer [dB]
P3	Wonen	2 ^e Rosestraat (+tram)	57	-
		Putselaan	51	-
		Spoor	-	56

* Deze waarden zijn inclusief de aftrek van 5 dB uit Artikel 110g Wgh

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Alle woningen beschikken over een geluidluwe zijde. Dat betekent dat hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan zal het ontwerp hogere waardenbesluit worden gepubliceerd.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt met de aanvraag hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van 260 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tevens stonden er voorheen in het plangebied 307 woningen en commerciële ruimten. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2022 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Hilledijk, ten oosten van het plangebied. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 24,1 µg/m³ voor NO₂, 19,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 7 dagen. De concentraties nemen af naarmate een prognosejaar verder in de toekomst ligt als gevolg van een toename van elektrisch rijden en schonere technieken.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

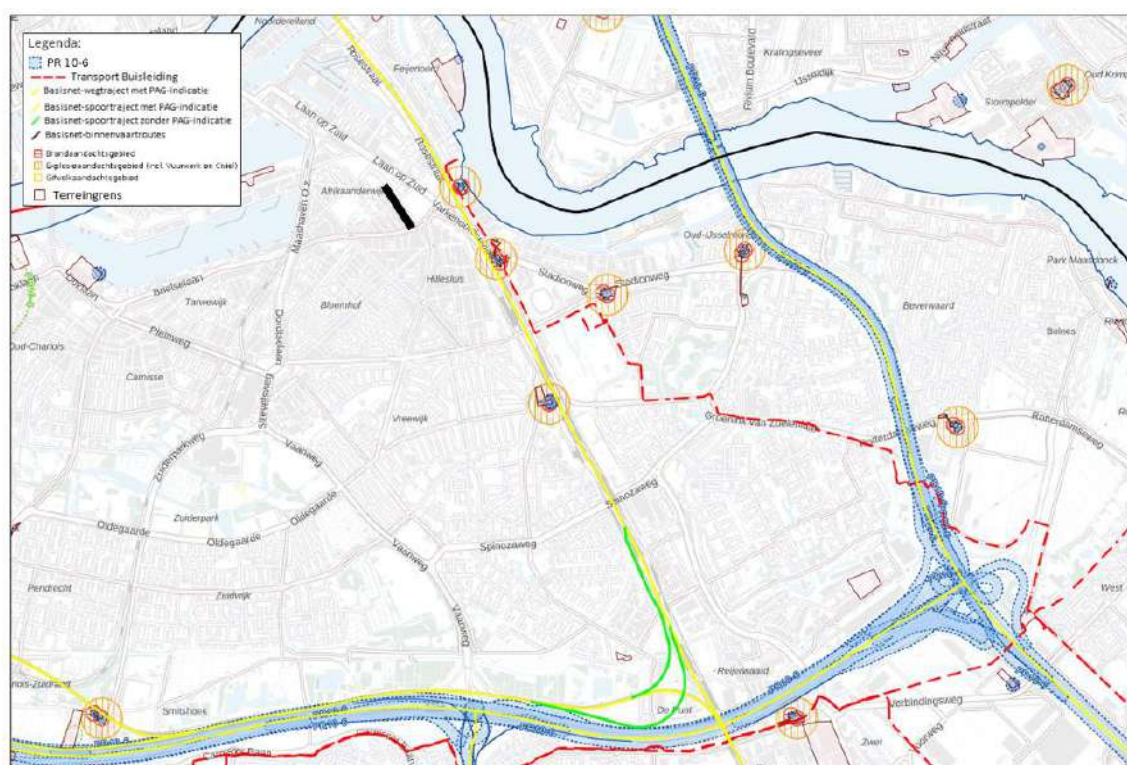
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Onderzoek



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart met het plangebied zwart gemarkeerd

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt. Wel zijn in de omgeving van het plangebied verschillende risicovolle inrichtingen gelegen en worden gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoor, het water, de weg en door buisleidingen. Een risicobron is relevant wanneer het invloedsgebied / veiligheidsafstand over het planvoornemen ligt. Tabel 4.3 geeft alle voor de planvoornemens relevante risicobronnen weer waarvoor het bevoegd gezag moet voldoen aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Tabel 4.3 Overzicht relevante risicobronnen

Risicobron	Wet regelgeving	Invloedsgebied (m)	Afstand tot het plangebied in meters
1. Spoor Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal	Bevt	>4.000	340
2. De Nieuwe Maas	Bevt	1.070	860
3. Autosnelweg A16	Bevt	>4.000	2.100
4. Autosnelweg A15	Bevt	>4.000	3.600
5. Spoorlijn Barendrecht Vork – Waalhaven ZO	Bevt	>4.000	3.500

1: Spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal

De Spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal ten oosten van het plangebied op circa 340 meter. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn valt onder de werkingssfeer van het Bevt en is aangewezen in het basisnet. De Regeling basisnet geeft aan dat over de spoorlijn zeer toxische vloeistoffen vervoerd kunnen worden. Het invloedsgebied is daarmee conform de HART groter dan 4.000 meter.

Conform het Bevt moet voor alle planvoornemens toetsing plaatsvinden aan de risicomaten plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het gehele plangebied bevindt zich buiten de PR-contouren van 1 tot 7 meter en het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Omdat het plangebied buiten de 200 meter is gelegen, is voor deze ontwikkeling geen berekening noodzakelijk er kan ook hier worden volstaan met een beknopte verantwoording.

2: De Nieuwe Maas

De Nieuwe Maas bevindt zich op circa 860 meter van het plangebied. Over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De Nieuwe Maas valt onder de werkingssfeer van het Bevt en is aangewezen in het basisnet. Over de Nieuwe Maas worden onder andere toxische gassen vervoerd. Het invloedsgebied is conform de HART 1.070 meter. De PR-contouren van de Nieuwe Maas zijn conform de Regeling basisnet 0 meter. Omdat de afstand groter is dan 200, hoeven conform het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik en kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording groepsrisico met aandacht voor de elementen rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Hierbij dient de gemeente advies te vragen aan de veiligheidsregio.

3 en 4: Autosnelweg A15 en A16

De rijksweg A16 ligt op circa 2.100 meter ten oosten van de planvoornemens en de A15 op circa 3.600 meter ten zuiden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en A16 valt onder de werkingssfeer van het Bevt. De A15 en A16 zijn aangewezen als basisnet-route. Over zowel de A15 als A16 worden toxische stoffen vervoerd. Het invloedsgebied is groter dan 4.000 meter en valt over de planvoornemens. Conform het Bevt is toetsing aan het PR en GR niet noodzakelijk. In het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico dient het transport van toxische stoffen wel te worden meegenomen.

6: Spoorlijn Barendrecht – Waalhaven ZO (Havenspoorlijn)

De Spoorlijn Barendrecht-Waalhaven ZO (route 201) ligt circa 3.500 meter ten zuiden van het plangebied. De spoorlijn valt onder de werkingssfeer van het Bevt en is aangewezen in het basisnet. Conform de Regeling basisnet worden over de spoorlijn onder andere zeer toxische vloeistoffen vervoerd. De spoorlijn heeft hiermee conform de HART een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. De plangebieden vallen hier binnen. Omdat de afstand groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Putselaan. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Rotterdam. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg, het spoor en over het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering

plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. Door de afstand van meer dan 200 meter tot deze risicovolle bronnen zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Bodem

Toetsingskader

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 aangevallen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Onderzoek

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Industrie'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste matig verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Wonen', waardoor naar verwachting ten hoogste lichte verontreinigingen in deze bodemlaag voorkomen.

Voor het plangebied hebben er bodemonderzoeken plaatsgevonden (zie bijlagen 5, 6 en 7) en is geconcludeerd dat sprake is van een saneringsopgave omdat direct onder het maaiveld verontreinigingen zijn aangetroffen met zware metalen en plaatselijk Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK). De gronden zullen na sloop worden gesaneerd. Indien dat ook bij de andere nog te onderzoeken gronden het geval is, zal ook daar sanering plaatsvinden. Deze kosten zijn opgenomen in de Grondexploitatie Tweebosbuurt en daarmee gedekt.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een saneringsopgave. De sanering na de sloop is inmiddels uitgevoerd. Daarmee is de bodem geschikt voor het toekomstig gebruik.

5.9 Ecologie

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).

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.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de ligging ten opzichte van de natuurgebieden en aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

De potentiële effecten beperken zich tot de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. In het kader van ontwikkelingen is de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase en de realisatiefase berekend, zie bijlage 8. Uit de resultaten blijkt dat geen sprake is van een berekende depositietoename (in alle gevallen 0,00 mol/ha/jaar). Hiermee zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek (bijlage 9) blijkt dat de te slopen bebouwing beoordeeld is als 'geschikt' als verblijfplaats/nest voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Er zijn ook daadwerkelijk verblijfplaatsen aangetroffen, te weten één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis en één nestlocatie van de gierzwaluw. Huismussen zijn binnen het plangebied niet aangetroffen.

Daarnaast zijn in de populieren aan de Hilledijk nesten aanwezig die geschikt zouden kunnen zijn voor sperwer of boomvalk; deze vogelsoorten zijn echter niet aangetroffen. Voor het slopen van de bebouwing binnen het plangebied is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen. De ontheffing loopt tot 31 december 2024. Omdat de realisatie van de woningen naar verwachting in 2028 afgerond is, zal een verlenging van de ontheffing aangevraagd worden. Er zal worden gewerkt op basis van een ecologisch werkprotocol waarin maatregelen beschreven staan om effecten op flora & fauna te voorkomen (binnen en in de omgeving van het projectgebied).

Verder wordt de beoogde nieuwbouw natuurinclusief gebouwd, wat wil zeggen dat in de te bouwen woningen ecologische maatregelen worden getroffen (zoals inbouwen nestkasten, aanbrengen open stootvoegen en dergelijke). Dit betekent dat de staat van instandhouding van de gierzwaluw en de gewone dwergvlermuis niet in het geding is.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden. Met verlenging van de ontheffing en de ecologische werkprotocol leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op beschermde soorten. De Wet natuurbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.10 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.

Zoals aangegeven is nog géén sprake van een concreet bouwplan. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het geldende Bouwbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit tot beter geïsoleerde en meer energiezuinige bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat sprake zal zijn van een verminderde CO₂-uitstoot en een verbetering van de energie-efficiëntie. Voorts zijn door de gemeente uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond.

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde Programma Duurzaam, ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de Gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is het op dit moment niet mogelijk om aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. Het is daarnaast ook aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en het toepassen van led-verlichting.

De herontwikkeling van het projectgebied kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit draagt bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt. Daarnaast zal met sloop nieuwbouw qua energiebesparing uiteindelijk meer bereikt kunnen worden dan door renovatie.

5.11 Archeologie

5.11.1 Beleidskader

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 aan 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 "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.

5.11.2 Archeologische verwachtingswaarde

In het gebied kunnen onder de dikke ophogingen kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen) voorkomen, die kansrijk zijn voor het aantreffen van bewoningssporen en vondsten vanaf de Nieuwe Steentijd.

Ter bescherming van eventuele archeologische relicten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hier geldt een vergunningvereiste voor graafwerkzaamheden die dieper reiken 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Voor een toelichting op Archeologie, zie paragraaf 3.1.1 (bewoningsgeschiedenis).

5.12 Monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium –Erfgoedwet (2016) en Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

5.12.1 Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet (2016) en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Binnen het plangebied zijn geen Rijks-of Gemeentelijke monumenten aanwezig.

5.12.2 Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

De beeldbepalende objecten worden aangewezen op basis van de Cultuurhistorische Verkenning voor het betreffende gebied.



Uitsnede waarderingskaart Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk 2019

In het plangebied Tweebosbuurt zijn een aantal objecten gewaardeerd als beeldbepalend.

- Gevelwand Martinus Steijnstraat 10, Hilledijk 155-203, Hilledijk 183-185 en Hilledijk 223-227.
- Gevelwand op de kop Hilledijk-Putselaan-Tweebosstraat, Putselaan 5-15, Hilledijk 247, Tweebosstraat 122.

De objecten, Putselaan 5-15 / Hilledijk 247 / Tweebosstraat 122, zijn nog niet gesloopt en krijgen een bescherming tegen sloop middels de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2".

Voor de panden Hilledijk 183-185 is een motie aangenomen voor behoud van de gevel van deze panden. Deze motie wordt uitgevoerd, de gevel blijft behouden maar zal wel worden verplaatst naar de nieuwe rooilijn aan de Hilledijk.

De overige panden zijn inmiddels gesloopt en worden dan ook niet verder beschermd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.2 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 een adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Groen

Aan de noordzijde van het meest noordelijk gelegen bouwblok is de bestemming Groen toegekend. Onderdeel hiervan is het plantsoen Sol Plaatjeplein. Daarnaast is de Hilledijk bestemd als 'Groen'. Dit wordt een groene parkzone waar ook langzaam verkeer mogelijk is.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden tussen de bouwblokken, zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 5 Wonen

De drie blokken waar de woningen worden gerealiseerd, zijn bestemd als Wonen. In de regels is opgenomen dat het maximum aantal woningen binnen de gehele bestemming 260 bedraagt. Per bouwvlak is een maximum bouwhoogte aangegeven.

In het meest zuidelijke bouwvlak (blok P3) is tevens een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' opgenomen voor gemengde functies zoals dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca. De totale oppervlakte van deze functies mag 540 m² bedragen en daarvan is 200 m² aan daghoreca toegestaan. In het noordelijke blok (O) is middels de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' op de begane grond 900 meter aan niet woonfuncties toegelaten. Binnen deze aanduiding is vervolgens maximaal 250 m² daghoreca toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen.

Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 2

Ter plaatse van het te behouden blok aan de Putselaan 5 - 15, de Hilledijk 247 en Tweebosstraat 122 is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' opgenomen. In deze bestemming zijn voorwaarden opgenomen waar een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen aan moet voldoen. Op deze wijze kunnen de panden niet zonder meer worden gesloopt.

Er zijn ook een aantal situaties waarin niet voldaan hoeft te worden aan deze voorwaarden, bijvoorbeeld als een gebouw door een calamiteit verloren is gegaan, of in geval van een aanschrijving van B&W op grond van de Woningwet. Tot slot is opgenomen dat de gevels en dakopbouw, inclusief ornamenten van de panden Hilledijk 183-185 behouden dienen te blijven en verplaatst dienen te worden wanneer het hoofdegebouw op de nieuwe rooilijn wordt gepositioneerd.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

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

Artikel 10.1 Wetgevingszone - moderniseringsgebied

In verband met mogelijk noodzakelijke onteigening is artikel 10.1 opgenomen. In dit artikel is bepaald dat het plangebied (exclusief het deel met te behouden bebouwing) 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.

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021-2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 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.

De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden.

Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen.

Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Een uitzondering geldt voor het adres Putselaan 9 - 11 dat niet aangekocht/onteigend zal worden. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage komen te liggen. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend door eenieder.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Tweebosbuurt Oost met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

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

1.6 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.8 Bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 Bouwen

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

1.13 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 Bouwlaag

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

NB: onder het 'theoretisch profiel van een kap' wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.15 Bouwvlak

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

1.16 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 Brutovloeroppervlak (bvo)

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

1.18 Daghoreca

Horecainrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 uur en 23.00 uur, die al dan niet een terras exploiteren gedurende de openingstijden en die in pandig achtergrondmuziek ten gehore brengen, met uitzondering van: het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.19 Daktuin en/of dakterras

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

1.20 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.22 Gebouw

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

1.23 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden aangemerkt.

1.24 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank.

1.25 Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.26 Maaiveld

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

1.27 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.

1.28 Milieudeskundige

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

1.29 NAP

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

1.30 Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.31 Openbare nutsvoorzieningen

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

1.32 Peil

De hoogte van het terrein ter hoogte van (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw.

1.33 Plint

Het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

1.34 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden alsmede straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.35 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. onderdelen van wegen en verkeersvoorzieningen die mogelijk zijn op grond van aangrenzende bestemmingen;
- e. speel- en sportvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. - portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 m uit de gevel en ten minste 3 m boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, containers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 3 meter boven maaiveld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en Daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
 - d. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
 - e. ontsluitingswegen en -paden;
 - f. bijbehorende bouwwerken;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h. 'Waarde - Cultuurhistorie 2' voor zover het betreft de gevels en dakopbouw, inclusief ornamenten van de panden Hilledijk 183-185.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt 260;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte niet minder dan 8 meter mag bedragen;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

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

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het brutovloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- ten aanzien van een aan-huis-gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.

5.3.2 Publieke functies

De in 5.1 onder b genoemde voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' bedraagt het maximum totale bruto vloeroppervlakte aan voorzieningen 540 m²;
- in aanvulling op het gestelde onder a bedraagt van het totale oppervlakte aan voorzieningen maximaal 200 m² aan horeca. Een ongebouwd (gevel)terras wordt daarbij niet meegerekend;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' bedraagt het maximum totale bruto vloeroppervlakte aan voorzieningen 900 m²;
- in aanvulling op het gestelde onder c bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' mag het maximum oppervlakte aan horeca niet meer dan 250 m². Een ongebouwd (gevel)terras wordt daarbij niet meegerekend;
- detailhandel niet is toegestaan.

5.3.3 Dakterrassen

Op plat afgedekte daken is een dakterras toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt daarvoor dat:

- een terrasafscheiding gerealiseerd moet worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter, op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
- indien een borstwering aanwezig is die als afscheiding kan functioneren kan voor de betreffende zijde worden volstaan;
- een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m², een maximale hoogte van 2,5 meter en op een afstand van minimaal 2,5 m uit de dakrand.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.

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

- a. groundbewerkingen (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.

6.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.4 Vergunning

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

6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregel

7.2.1 Bebouwingsnorm

Van de panden Hilledijk 183-185 dienen de gevels en dakopbouw, inclusief ornamenten behouden te blijven, en dienen verplaatst te worden wanneer het hoofdgebouw op de nieuwe rooilijn wordt gepositioneerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.3.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 7.3.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

7.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

7.3.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

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

8.2.2 Uitzondering op verbod

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

8.2.3 Toegestane bouwwerken

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

8.3.2 Advies

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

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

8.4.1 Verbod

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

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

8.4.2 Uitzondering

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

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

8.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

14.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Bestaand gebruik

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

14.2.2 Strijdig gebruik

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

14.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

14.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt Oost'.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
			aangepast nummer planner		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-												
15	10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0		Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	a	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1		- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
				- suikerwerfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	a											
1586	1083	0		Koffiebranderijen en theepekkerijen:										
1589.2	1089	0		Soep- en soeparomafabrieken:										
1592	110102	0		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-												
18	14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141	-		Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	-	-												
20	16	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0		Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-												
22	58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A		Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B		Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813			Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814			Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182			Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-												
24	20	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0		Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-												
26	23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0		Aardewerfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	a	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A		Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-												
36	31	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd										
361	9524	2		Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991			Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-												
40	35	-		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1		- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0		Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2		- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-												
41	36	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1		- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-		BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3		- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-												
50	45, 47	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B		Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205			Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-												
51	46	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622			Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634			Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635			Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0		Grth in hout en bouwmaterialen:										

SBI-1993	SBI-2008	aangepast nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
5153	4673	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/F	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1 B		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1 a	Autoparkeerterreinen, parkeer garages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m³ of meer	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierververwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	a	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1 B	L	
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1 B	L	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A Waarde - Archeologie
 - WR-C2 Waarde - Cultuurhistorie 2
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- wetgevingzone - moderniseringsgebied
- Funcieaanduidingen**
- (sgd-1) specifieke vorm van gemengd - 1
 - (sgd-2) specifieke vorm van gemengd - 2
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- 20 maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE ROTTERDAM

Tweebosbuurt Oost

bestemmingsplan

PROJECT20221439

FORMAATA2

SCHAAL1:1000

KAART1/1

GETEKENDK. Heijmeriks

IDNNL.IMR0.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01

Vastgesteld

Ontwerp14-11-2023

Voorontwerp

Concept07-11-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

⬆️