



Gemeente Rotterdam
dS+V

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN VAN BALLEGOOIJSEL

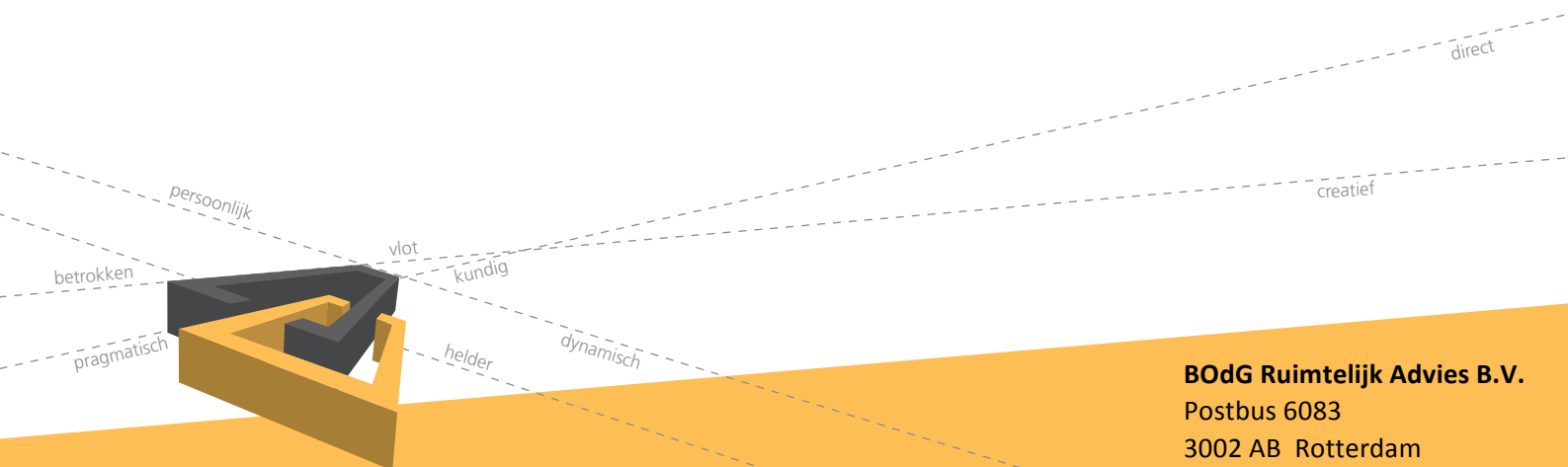
29 juli 2011



ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN VAN BALLEGOOIJSSINGEL

concept ontwerp:	-
ontwerp:	29 juli 2011
vaststelling:	



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 Projectbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Beleid	23
4.2 Water	23
4.3 Milieuzonering.....	27
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Bodem	31
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9 Flora en fauna.....	34
4.10 Duurzaamheid en energie	36
4.11 Molenbiotoop.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels	39
5.3 Handhaving.....	41
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad de Stadsvisie Rotterdam 2030 vastgesteld. Een van de doelstellingen van deze visie is om aantrekkelijke woonmilieus te creëren om inwoners vast te houden. Hiertoe wordt de strategie van de 'olievlek' gevolgd: aantrekkelijke wijken moeten verder worden uitgebouwd. De wijk Hillegersberg is één van deze wijken en is met name geschikt voor het uitbouwen van een 'groenstedelijk' woonmilieu.

In het kader van de afspraken uit de nota "Voetbal Vitaal 2010" is voetbalvereniging SMV-Hillegersberg verplaatst van de sportvelden aan de Van Ballegooijsingel naar het Sportpark Duivesteyn. Hierdoor is een geschikte ruimte ontstaan om een 'groenstedelijk woonmilieu' te realiseren. De gemeente heeft dan ook het plan opgevat om de vrijgekomen sportvelden om te vormen tot maximaal 25 vrije kavels (woningen) voor particulier opdrachtgeverschap. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Molenlaankwartier" (zie § 1.3). Een herziening hiervan is noodzakelijk; het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek en bestaat uit de voormalige sportvelden van voetbalvereniging SMV-Hillegersberg. Het plangebied ligt 'ingeklemd' tussen de Van Ballegooijsingel aan de noordzijde en het Molenpark aan de zuidzijde. Aan de westzijde ligt een solitaire waterpartij die onderdeel uitmaakt van het Molenpark.



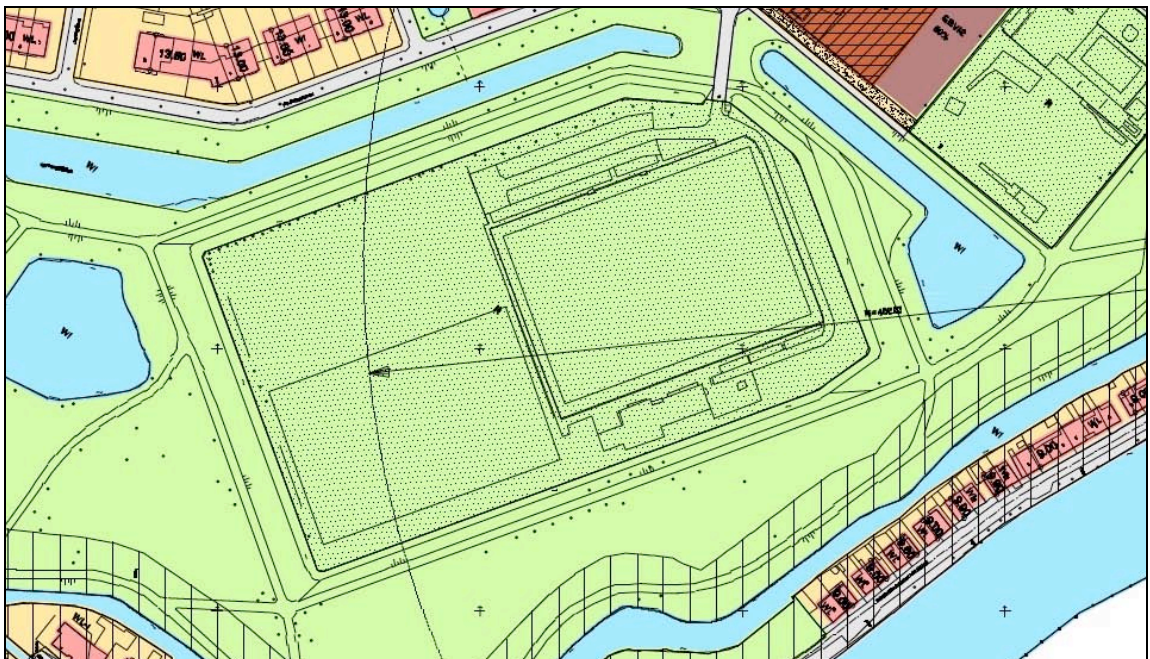
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor de percelen geldt thans het bestemmingsplan "Molenlaankwartier". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 5 september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 15 april 2003.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is de bestemming "Recreatie" van toepassing (groen met raster). Deze bestemming was toegesneden op het gebruik als sportaccommodatie. Rondom deze sportaccommodatie zijn de gronden bestemd voor groenaanleg ten behoeve van het Molenpark.

Over een deel van het plangebied is een molenbeschermingszone gelegen. Deze zone brengt een beperking in bouwhoogte met zich mee in verband met de windvang van de molen "De Vier Winden" aan de Terbregse Rechter Rottekade. Voor deze molen geldt dat binnen een straal van 100 meter geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (5,04 meter boven NAP). Aangezien de kleinste afstand van het plangebied tot aan deze molen ongeveer 215 meter bedraagt, geldt ter plaatse nog altijd een hoogteregime, maar deze is niet van invloed op de voorgestane planontwikkeling (zie §4.11).



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4 **Gekozen planopzet**

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

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Gekozen is voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij betrokken partijen gelegd.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, heeft het Rijk een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het Rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische

activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “het Verdrag van Malta”, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed. Eén en ander is inmiddels ook vastgelegd in de Nota Ruimte.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met de nieuwe integrale Structuurvisie is het ‘Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020’ en de nota ‘Regels voor Ruimte’ vervallen.

In ‘Visie op Zuid-Holland’ staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma’s en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.’ Daarnaast stimuleert de provincie dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en wordt versterkt.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening

stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. Voor dit bestemmingsplan is hierbij de regeling omtrent de molenbiotoop van belang.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen valt binnen de categorie 'lokaal' en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de molenbiotoop.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

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

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Vrijwel de gehele deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

Dit VIP- gebied is een zich uitbreidend groenstedelijk woonmilieu aan de noordzijde van Rotterdam. De bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen vormen hiervoor het uitgangspunt. De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. De Rotte is een belangrijke recreatieve verbinding tussen stad en landschap. Naast al het groen van de nieuwe woonwijk Park Zestienhoven betekent ook de herstructurering van de wijk Schiebroek-Zuid een forse uitbreiding van het groenstedelijk wonen in dit gebied. Daarnaast wordt met een aantal kleinere projecten in Hillegersberg en Schiebroek de kwaliteit van deze woonwijken versterkt.

Beleidsmotivatie Particulier Opdrachtgeverschap

In de Stadsvisie is expliciet ten aanzien van het onderwerp 'Rotterdam Aantrekkelijke Woonstad' de noodzaak van een zo breed mogelijke diversiteit in het woningaanbod onderstreept. In dit kader is particulier opdrachtgeverschap een belangrijk instrument. Nieuwe locaties voor "vrije" kavels kunnen daarbij zowel aansluiten bij het bestaande woonmilieu, maar ook een plek zijn om herkenbaar zelfstandig één of meerdere kavels te ontwikkelen.

Het streven naar een zo ruim mogelijke keus voor woonconsumenten is enerzijds bedoeld om mensen zo plezierig mogelijk te laten wonen in een woning naar hun eigen keuze. Anderzijds

wordt gestreefd om zo veel mogelijk mensen aan de stad te binden. In het bijzonder gaat het hierbij om de midden en hogere inkomens, creatievelingen en hoger opgeleiden, waarbij naast het vasthouden ook gedacht wordt aan het aantrekken van deze doelgroepen.

Koepelnota Welstand Rotterdam

Op 28 mei 2004 is de Koepelnota Welstand Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Immers elk soort gebied heeft specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het onderhavig plangebied maakt deel uit van een herziening van de koepelnota die tot en met 12 juni 2011 ter visie heeft gelegen. Na bestuurlijke vaststelling is de locatie aangeduid als het gebiedstype Stedelijke Villagegebieden (zie ook hoofdstuk 3).

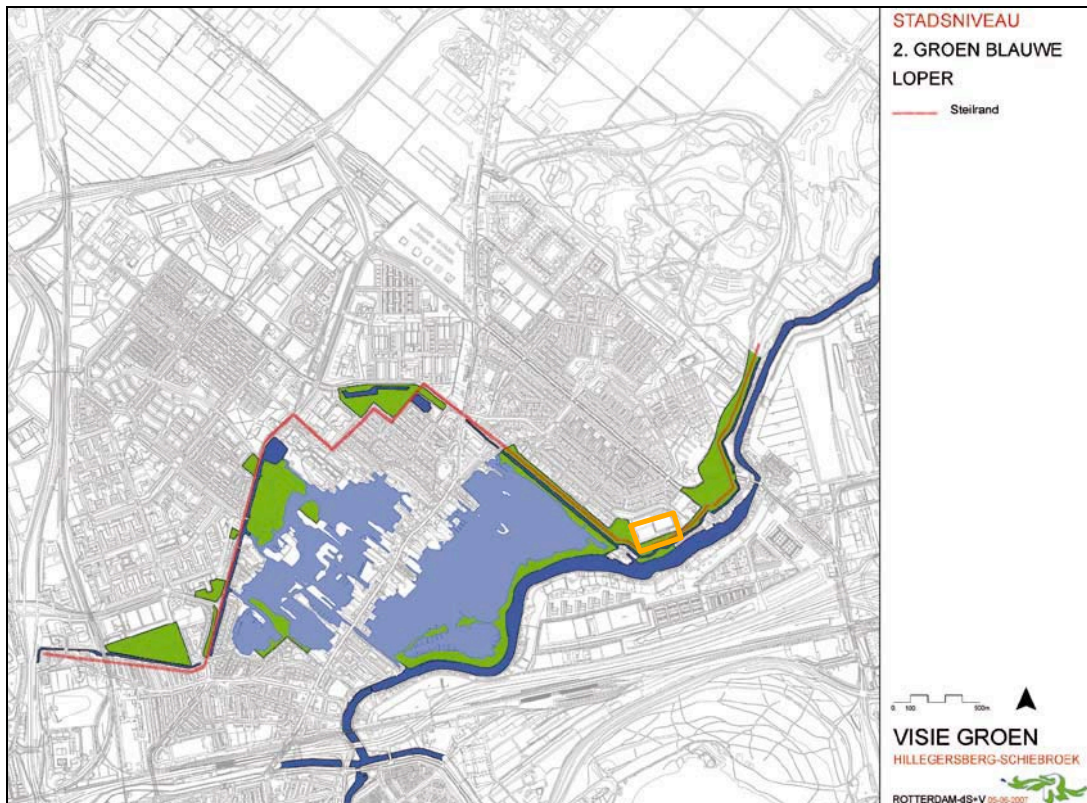
Masterplan SMV-Terrein/Van Ballegooijsingel (april 2010)

In het Masterplan wordt beschreven hoe de ontwikkeling van vrijstaande woningen het beste kan worden ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het Molenlaankwartier. De belangrijkste thema's die hierbij een rol spelen zijn de oriëntatie van de woningen op het openbaar gebied, de ontsluiting van het plangebied en de relatie van het plangebied met de singel en het park. De doelstelling van het masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te realiseren met vrijstaande woningen op ruime kavels. Deze ontwikkeling zal tot stand komen door middel van particulier opdrachtgeverschap (verkoop van vrije kavels t.b.v. zelfbouw). De stedenbouwkundige randvoorwaarden die in maart 2011 zijn vastgesteld en de basis vormen voor dit bestemmingsplan, zijn een verdere uitwerking van het masterplan.

Visie Groen Hillegersberg-Schiebroek

Op 11 december 2007 is de Visie Groen Hillegersberg- Schiebroek vastgesteld. In dit document wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regio en specifiek de deelgemeente. Voor het plangebied zijn de volgende zaken van belang:

- In het kader van "Rotterdam fietst" worden fietspaden aangelegd en verbeterd die buitengebied en stad met elkaar verbinden, waaronder de route langs de Rotte via het Prinsemolenpad en de Terbregse Rechter Rottekade, die grenst aan de omgeving van het plangebied.
- De steilrand (overgang van hoog naar laag land) die dwars door de deelgemeente loopt wordt gebruikt als middel om meer samenhang tussen groengebieden te creëren, de zogenaamde Groen Blauwe Loper. Dit verbindend element bevat ook recreatieve routes gekoppeld aan de steilrand. De Rotte vanaf de Terbregse Rechter Rottekade is onderdeel van deze steilrand (afbeelding 3).
- Het Molenpark beslaat de ruimte tussen de Rotte en het Molenlaankwartier. Het hoogteverschil langs de Rottekade is een bijzonder accent binnen het park. Streefbeeld voor dit park is grotendeels dicht, boskarakter (uitloper van het Lage Bergsche Bos), met enkele open weiden met speel- en gebruiksfuncties (wandelen, fietsen). Dit betekent een ruige, natuurlijke inrichting; natuurlijke oevers langs de boezemsloot; het versterken van wandel- en fietsroutes, met name ook richting de Rotte en de Bergse Voorplas, en het versterken van de zichtlijnen naar de Rotte en de Bergse Voorplas.



Afbeelding 3: De groen- blauwe loper uit de Visie groen (plangebied oranje omkaderd).

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen past binnen de visie van de (deel)gemeente. Het plangebied kan worden beschouwd als één van de kleinere projecten waarin het beleid uit de Stadsvisie wordt toegepast. Op basis van deze beleidsdoelstellingen, in combinatie met de unieke kenmerken van het plangebied, is de keuze gemaakt voor particulier opdrachtgeverschap.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Molenlaankwartier*

Zoals eerder aangegeven is het plangebied gelegen in het Molenlaankwartier, een wijk in het oostelijk deel van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Het Molenlaankwartier wordt geografisch begrensd door de Streksingel/Bergse Voorplas aan de zuidzijde, de gemeentegrens aan de noordzijde, de Rotte aan de oostzijde en de Grindweg aan de westzijde. De meeste voorzieningen bevinden zich in de aangrenzende oude dorpskern van Hillegersberg. Het Molenlaankwartier zelf is voornamelijk een woonwijk met enkele scholen, winkels en culturele en sportieve voorzieningen en telt ongeveer 7.500 inwoners.



Afbeelding 4: Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek met daarin aangegeven het Molenlaankwartier.

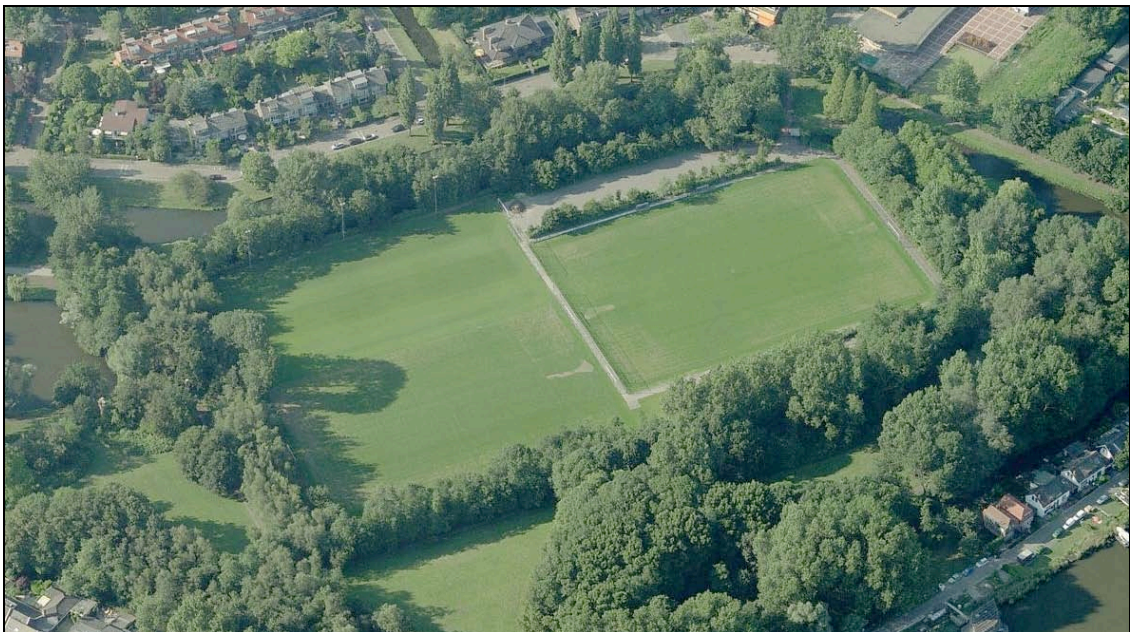
Het Molenlaankwartier is een tuinwijk met een structuur van voornamelijk geschakelde bebouwing langs korte vertakte straten en openbaar groen in de vorm van plantsoenen en singels. Het plangebied bevindt zich in de zuidoosthoek van de buurt tussen de Molenlaan en de Bergse Voorplas. Dit deel van het Molenlaankwartier bestaat voornamelijk uit woningen uit de jaren '20 en '30, maar is wel gevarieerd. De meeste straten en singels zijn opgebouwd uit geschakelde woningen met voor- en achtertuin die een duidelijke wand vormen die wordt onderbroken door open ruimtes met aangebouwde garages daarin. Naast deze lange straten en singels met geschakelde woningen zijn ook royale villa's te vinden. De overeenkomst tussen

deze verschillende woningtypen is dat ze allemaal met de voorgevel (en in het geval van een hoekwoning de zijgevel) zijn georiënteerd op het openbaar gebied.

De ruimtelijke structuur van dit deel van de wijk is grotendeels gebaseerd op het onderliggende polderlandschap. Dit komt terug in de oost-west richting van de langere straten en singels in de wijk. Dit wordt tevens ondersteund door het aanwezige groen. Zo staan er in de oost-west gerichte straten en singels dubbele bomenrijen die zorgen voor een duidelijke hiërarchie in de wijk. Tezamen met de groene voortuinen zorgen ze voor een zeer groen karakter van de openbare ruimte. Daarnaast is er ook veel openbare ruimte in de vorm van park en plantsoen te vinden in de wijk. Het Prinses Beatrixplantsoen is een langwerpige groenstrook tussen de daaraan gelegen villa's en de Bergse Voorplas die doorloopt in het Molenpark, een landschapspark tussen de Rotte en de Molenlaan.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Het plangebied is gelegen in de zuidoosthoek van het Molenlaankwartier en bestaat uit de voormalige sportvelden van voetbalvereniging SMV-Hillegersberg. Deze liggen ingeklemd tussen de Van Ballegooijsingel aan de noordzijde en het Molenpark aan de zuidzijde. De Van Ballegooijsingel loopt aan de oostzijde door en mondt uit in een bredere waterpartij. Binnen het plangebied zijn momenteel geen gebouwen aanwezig.



Afbeelding 5: Huidig gebruik plangebied.

Vanwege de ligging tussen de singel en het park is het plangebied omgeven door water en groen. Het Molenpark vormt een buffer tussen de sportvelden en de Rotte. Het landschappelijke karakter van dit park wordt bepaald door de groepen boom- en struikbeplanting en de open plekken die daar tussen liggen. Aan de westzijde ligt een solitaire waterpartij die onderdeel uitmaakt van het Molenpark. De waterpartij ligt op de grens waar het park overgaat in het Prinses Beatrixplantsoen, dat een meer cultureel groen karakter kent. Aan dit plantsoen liggen villa's op ruime kavels.

3.2 **Projectbeschrijving**

Onderstaand zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten uit het voor deze ontwikkeling opgestelde masterplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden op een rij gezet.

Ruimtelijke structuur

De nieuwe structuur van het plangebied zal zich op een logische wijze voegen binnen de in §3.1 beschreven structuur van het Molenlaankwartier. Het singelprofiel van de Van Ballegooijsingel wordt daarbij doorgezet langs de noordrand van het plangebied. De woningen (maximaal 25) zullen zich hier met de voorgevel oriënteren op het openbaar gebied.



Afbeelding 5: Mogelijke verkaveling van het nieuwe plan.

Het type woningen zal bestaan uit grondgebonden woningbouw op ruime kavels, waarbij voldaan moet worden aan het gebiedstype ‘Stedelijke villagebieden’ uit de Welstandsnota. De toegestane bouwhoogte is maximaal twee-lagen-met-kap en het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De openbare ruimte wordt ingericht volgens de principes van de Rotterdamse Stijl. Extra verharding wordt gecompenseerd door nieuw aan te leggen oppervlaktewater conform de eisen van het hoogheemraadschap. Bij het aanleggen van nieuwe waterpartijen wordt gezorgd voor een goede waterkwaliteit door een verbinding met het watersysteem van het Molenlaankwartier.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Van grote doorgaande wegen is in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake. Het plangebied sluit aan op een woonbuurt met buurtontsluitingswegen waarop niet harder dan 30 km/u gereden mag worden. De centrale doorgaande weg binnen het Molenlaankwartier is de Molenlaan, die zich op circa 200 meter ten noorden van het plangebied bevindt.

Het plangebied wordt ontsloten door minimaal één volwaardige aansluiting op de Van Ballegooijsingel en één aansluiting die te gebruiken is door hulpdiensten. De interne ontsluiting van het plangebied zal zich op een logische wijze voegen binnen de infrastructuur van het Molenlaankwartier.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieu-aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam (IGWR) is een milieुरapportage¹ opgesteld (zie bijlagebundel), waarin aandacht is besteed aan diverse thema's. De conclusies van deze rapportage zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

4.1 *Beleid*

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdamse Milieuperspectief 2002 – 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken. Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam.

4.2 *Water*

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

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

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in

¹ IGWR, Ballegooijsingel, Rapportage milieuonderzoeken, juli 2011, projectnr. MR11093.

(deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

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

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

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen; versterking van waterkeringen is onvermijdelijk.
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan in korte tijd veel neerslag vallen; om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. Voor alle wateren in de stad

worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

Voor de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek. De algemene doelstelling van het dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem voor Hillegersberg-Schiebroek. Het waterplan is een gebiedsgericht en integraal plan. Het beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem

Het oppervlaktewatersysteem in de wijk Het Molenlaankwartier bestaat uit twee peilvakken, te weten A014a en A014b. Het bestemmingsplangebied is gelegen in peilvak A014a en heeft een oppervlaktewaterpeil van -6,2 meter NAP. Dit betekent dat de drooglegging in het gebied (afstand tussen maaiveldhoogte en singelpeil) voor een groot deel van het gebied tussen de 0,80 meter en 1,20 meter ligt.

Waterinlaat ten behoeve van doorspoeling en/of peilhandhaving vindt in de zomerperiode plaats via inlaten vanuit de Strekvaart, waarvan het water afkomstig is uit de Rotte. De inlaatlocatie bevindt zich bij de Terbregse Rechter Rottekade. Het water wordt ingelaten op de Van Ballegooijsingel en stroomt dan langs de Breedveldsingel, Beethovensingel en verder door de wijk naar het noordwesten waar het water via het gemaal Grindweg uit het gebied wordt gepompt. Dit hoofdwatersysteem loopt aan de noordzijde langs het plangebied en de sloten rondom de sportvelden maken hiervan onderdeel uit. Deze sloten zijn namelijk aan de noordzijde van het plangebied op drie plaatsen met een duiker verbonden met het hoofdwatersysteem. Daarnaast bevindt zich nog een inlaatmogelijkheid vanaf de Strekvaart naar de Burgemeester de Villeneuve-singel. Deze inlaat functioneert in de praktijk echter alleen bij calamiteiten.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Hillegersberg dat rioolwater afvoert naar district Oosten via het hoofdgemaal Burgemeester F.H. van Kempensingel. Van daaruit wordt het water naar AWZI Kralingse Veer gepompt. Het stelsel is grotendeels een gemengd rioolstelsel, wat betekent dat het regenwater en het afvalwater via dezelfde buis worden afgevoerd. Alleen rondom de Van Ballegooijsingel en in de Componistenbuurt wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het kan infiltreren of afvloeien naar de aanwezige singels. Aangrenzend aan het plangebied ligt het overstort van het onderbemalingsgemaal aan de Strekvaart. Deze

loost op de Streekvaart en heeft daardoor geen invloed op de waterkwaliteit in het plangebied. Verder zijn in de directe omgeving geen vuilwateroverstorten die invloed hebben op de waterkwaliteit in het plangebied.

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkkring "Zuid-Holland" (nummer 14); deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Dichterbij het plangebied zijn ook nog de boezemkeringen langs de Streekvaart en de Rotte gelegen. Het betreffen hier secundaire waterkeringen met een beschermingsniveau van 1 op 100 respectievelijk 1 op 1.000 jaar. Geen van de bij een van de waterkeringen behorende kern- of beschermingszones is over het bestemmingsplangebied gelegen.

Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas en/of Hollandsche IJssel zal een groot deel van Hillegersberg onder water komen te staan. Ter plaatste van de voorgenomen ontwikkeling wordt een overstromingsdiepte van 0 tot 0,8 meter verwacht. Hierbij is geen rekening gehouden met overstromingen vanuit de overige watergangen, zoals de Rotte of de Streekvaart. Indien de boezemkade aan de kant van het plangebied doorbreekt, zal het onder water komen te staan. De overstromingsdiepte zal echter meevallen, vanwege de beperkte hoeveelheid water in de watergang. Mocht een dergelijke calamiteit zich voordoen, dan valt schade desondanks niet uit te sluiten.

Wateropgave

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om realisatie van maximaal 25 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Een deel van het gebied zal groen blijven en rondom het plangebied wordt extra oppervlaktewater aangelegd. Op basis van de proefverkaveling is bepaald in hoeverre de buitenruimte zal verhardten ten opzichte van de huidige situatie, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat wegen en bebouwing geheel verhard zijn en tuinen voor 50%. Geschat wordt dat door de aanleg van woningen, tuinen en wegen de verharding in het plangebied toeneemt met ongeveer 15.218 m². Uitgangspunt vanuit het hoogheemraadschap is dat elke vierkante meter extra verharding gecompenseerd wordt met 15 % waterberging. Om te voldoen aan deze eis dient ter compensatie van het extra verhard oppervlak 2.283 m² berging gerealiseerd te worden. Daar door de voorgenomen ontwikkeling ook 2.900 m² bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, bedraagt de totale compensatieopgave ongeveer 5.183 m². De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toevoeging van ruim 5.461 m² aan oppervlaktewater, door verbreding van de om het plangebied gelegen singels. Dit betekent dat voldaan wordt aan de compensatie-eis van het hoogheemraadschap; er wordt zelfs circa 278 m² aan extra oppervlaktewater aangelegd.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van 0,8 m³ huishoudelijk afvalwater per uur. Binnen het plangebied wordt dit afvalwater middels een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Het hemelwater maakt ook van dit stelsel gebruik, in combinatie met een oppervlakkige, vertragende afstroming naar het oppervlaktewater.

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

Overleg met de waterbeheerder(s)

Over de diverse varianten en het te compenseren wateroppervlak, is in het voortraject reeds uitvoerig overleg geweest met het hoogheemraadschap. In het kader van het formele vooroverleg zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met het milieuraapport ter beoordeling toegezonden. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het plan. De opmerkingen die het hoogheemraadschap reeds tijdens het vooroverleg over de waterparagraaf in het milieuraapport had geplaatst zijn overgenomen of zijn zodanig verwerkt dat deze verder geen aanleiding geven tot het plaatsen van nieuwe opmerkingen. De waterberekeningen waren reeds tijdens het voortraject geaccordeerd. Het milieuraapport heeft als basis gediend voor de waterparagraaf in dit bestemmingsplan en vormt tevens een bijlage.

4.3 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In de directe omgeving van het plangebied is één inrichting gelegen die mogelijk voor hinder kan zorgen. Het betreft hier basisschool "Heijbergschool". In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is ook aan een dergelijke inrichting (SBI-code 852) een maximale hindercontour toegekend. Deze bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Deze afstand moet gemeten worden vanaf de grens van de bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De afstand van deze school tot aan de uiterste gevel van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt circa 40 meter. Dit betekent dat de hindercontour niet tot beperkingen leidt. Aldus is ter plaatste van de geplande woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal 25 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige wegen Molenlaan en Bergse Linker Rottekade, waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Door IGWR is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Ondanks het feit dat op de Van Ballegooijsingel, de Terbregse Rechter Rottekade en de nog aan te leggen wegen binnen het plangebied een maximum snelheid van 30 km/h geldt en toetsing aan de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk is, zijn deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het onderzoek betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting van de Molenlaan en Bergse Linker Rottekade de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet overschrijdt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB per zoneplichtige weg niet wordt overschreden.

De bestaande wegen met een snelheidsregime van 30 km/h (Van Ballegooijsingel en Terbregse Rechter Rottekade) liggen op grootte afstand van het plangebied (49 respectievelijk 96 meter). Gezien deze afstand en de verkeersintensiteit kan gesteld worden dat de wegen geen significante geluidbelasting op de voorgenomen ontwikkeling veroorzaken. De in het plangebied op te richten ontsluitingswegen worden alleen gebruikt voor het bestemmingsverkeer. Uitgaande van 4 autoritten per dag per woning worden hierop dan ook maximaal 100 motorvoertuigen per etmaal verwacht. Vanwege deze lage verkeersintensiteiten kan ook voor deze wegen worden gesteld, dat ze geen significante geluidbelasting veroorzaken.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau vanwege wegverkeer. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB-contour van een gezonde industrieterrein, staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 25 woningen mogelijk; dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Daar binnen een straal van 1.000 meter vanaf het bestemmingsplangebied geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Molenlaan als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Daar de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2010 gelegen tussen de 26 en 30 µg/m³ respectievelijk tussen 30 en 38 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 35 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de wijze waarop deze verantwoording moet worden afgelegd nader gepreciseerd in de zogenaamde CHAMP-plichten².

Uit de door IGWR opgestelde rapportage blijkt dat in de omgeving van het bestemmingsplangebied vier risicobronnen gelegen zijn, te weten een LPG-vulpunt behorende tot het brandstofservicestation aan de Molenlaan, het transport van gevaarlijke stoffen over

² Communicatie- of informatieplicht; Horizonplicht; Anticipatieplicht; Motivatieplicht; Preparatieplicht.

de Molenlaan en het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20 en het spoor Rotterdam-Utrecht. Hieronder worden de bronnen één voor één nader toegelicht.

LPG-vulpunt Molenlaan

Aan de Molenlaan is een brandstofservicestation gevestigd, alwaar ook LPG verkocht wordt. De doorzet van dit station is middels een milieuvergunning beperkt tot 1.000 m³. Dit betekent dat ingevolge de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) de bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour vanaf het vulpunt 45 meter bedraagt. Naast een vulpunt zijn ook twee afleverzuilen en een ondergrondse LPG-tank aanwezig. Ook deze onderdelen kennen volgens het Bevi een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour; voor de afleverzuilen bedraagt deze 15 meter en voor de tank 25 meter.

Het brandstofservicestation kent ook een aandachtsgebied groepsrisico; deze bedraagt op grond van de Revi 150 meter vanaf het vulpunt. Aangezien het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van 250 meter van de grens van de inrichting en op meer dan 300 meter van het vulpunt, liggen de hierboven genoemde contouren niet over het bestemmingsplangebied. Het 1% letaliteitsgebied behorende bij een worst-case incident (BLEVE) is wel over het plangebied gelegen. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het plangebied, is een verdere verantwoording niet noodzakelijk. Deze risicobron leidt niet tot ruimtelijke beperkingen.

Transport gevaarlijke stoffen over Molenlaan

Bevoorrading van het brandstofservicestation aan de Molenlaan vindt plaats over dezelfde weg. Dit betekent dat over de Molenlaan LPG-transporten plaatsvinden. De bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is niet buiten het wegprofiel gelegen en raakt het bestemmingsplangebied dus niet. De 1% letaliteitscontour strekt zich uit tot 131 meter vanaf de weg. Aangezien de Molenlaan op minimaal 160 meter van het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Deze risicobron leidt niet tot ruimtelijke beperkingen.

Transport van gevaarlijke stoffen over Rijksweg A20 en spoorlijn Rotterdam-Utrecht

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn in het kader van het Rijkspoliceel project 'Basisnet' voor een groot aantal (spoor)wegen vervoersintensiteiten vastgesteld. Deze aantallen zijn ook vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crvgs). Voor de A20 (tracé Rotterdam Centrum (afslag 14) - Knooppunt Terbregseplein) gelden de volgende risicocijfers:

- veiligheidszone is 11 meter uit het hart van de weg gelegen; hierbinnen mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- het aandachtsgebied plasbrand is gelegen op 30 meter uit de rand van de rechter rijstrook;
- in 2020 worden over de weg maximaal 3.656 transportbewegingen met brandbare gassen geprognosticeerd.

Voor de spoorlijn Rotterdam-Utrecht geldt dat de veiligheidszone op 7 meter uit het hart van de spoorlijn is gelegen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van minimaal 600 meter van de Rijksweg A20 en de spoorlijn. De kwetsbare objecten die middels onderhavig plan gerealiseerd kunnen worden, zijn ruim buiten het aandachtsgebied plasbrand en de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour gelegen.

Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt het 1%-letaliteitsgebied (; bij een incident met toxische stoffen is het invloedsgebied over het plangebied gelegen. Uit het Basisnet blijkt dat het groepsrisico met betrekking tot de A20 minder dan 10% van de oriënterende waarde bedraagt. Voor de spoorlijn Rotterdam is dit minder dan 30% van de oriënterende waarde. Gesteld kan worden dat aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt voldaan.

Daarnaast stelt de Crvgs, dat geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden indien het te ontwikkelen gebied op meer dan 200 meter van de transportroute is gelegen. Zoals eerder aangegeven bedraagt de afstand minimaal 600 meter. Geconcludeerd kan worden, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot stijging van de gevonden waarde voor het groepsrisico voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20. Deze risicobron leidt niet tot ruimtelijke beperkingen.

Conclusie

Gesteld kan worden, dat voor wat betreft het plaatsgebonden risico voldaan wordt aan het beleid uit de Crvgs, alsook de Bevi/Revi. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren behorende bij de eerder genoemde risicobronnen zijn immers niet over het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen. Ook de risicocontouren voor een plasbrand leiden niet tot beperkingen.

Gelet de omvang van het project, de afstand tot de risicobronnen en de ligging van de 1% letaliteitgrens van de maatgevende scenario's (warme BLEVE), zal naar verwachting de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet noemenswaardig stijgen. Een CHAMP-verantwoording wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Zowel bij de bouw als bij het gebruik van de woningen kunnen wel maatregelen worden genomen om bij een eventuele ramp het aantal slachtoffers te beperken. Zo dienen voldoende vluchtroutes aanwezig te zijn, waarbij de uitgangen in voldoende mate moeten aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied. Geadviseerd wordt om minimaal één (nood)uitgang van de risicobronnen af te richten. Door de aanwezige personen op een goede wijze voor te lichten en te instrueren hoe te handelen tijdens een calamiteit, kunnen ook slachtoffers worden voorkomen. Daarbij is het natuurlijk van belang dat het rampgebied voldoet aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningenniveau zoals gesteld in de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Deze maatregelen kunnen echter niet in dit bestemmingsplan worden geborgd, maar komen aan de orde bij de omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de woningen.

4.7 Bodem

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

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming

(bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is verkennend en nader bodemonderzoek³ uitgevoerd (zie bijlagenbundel). Uit het vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied een aantal potentiële puntbronnen aanwezig zijn. Het plangebied is dan ook aangemerkt worden als zijnde 'verdacht'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in de periode juni tot en met oktober 2008, waarbij in het onderzoeksgebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal 151 boringen zijn verricht. Deze zijn als volgt onder te verdelen: 14 boringen tot 0,5 meter beneden maaiveld (m-mv), 102 boringen tot 1,0 m-mv, 22 boringen tot 2,0 m-mv en 13 peilbuizen ten behoeve van het grondwateronderzoek. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid. Ten behoeve van het nader onderzoek zijn in totaal 30 boringen tot 1,5 m-mv en 8 boringen tot 2,0 m-mv gezet. Deze zijn geplaatst rondom een aantal boringen uit het verkennende onderzoek.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) lokaal matig tot sterk verontreinigd is met koper, lood en/of zink. De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) ter plaatse van deze verontreinigingen is hoogstens licht verontreinigd met deze stoffen, op een boorpunt na. Het betreft hier een heterogene diffusie verontreiniging, die gerelateerd wordt aan de puinhoudende grond. Het totale bodemvolume aan verontreinigde grond bedraagt globaal 310 m³. Dit betekent dat volgens de Wet bodembescherming sprake is van een geval van een ernstige historische bodemverontreiniging, waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat.

De boven- en ondergrond is op het overige deel van het onderzoeksgebied ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Hetzelfde geldt voor het freatisch grondwater; wel is lokaal in het water een arseenconcentratie boven de tussenwaarde aangetroffen. Daar geen puntbronnen aanwezig zijn (geweest) die deze verontreiniging veroorzaakt kunnen hebben, is sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uitzondering hierop vormen de plaatse waar de lokale verontreinigingen met koper, lood en/of zink zijn aangetroffen, alsmede de bovengrond ter plaatse van de asfaltverharding op het sportcomplex (deze is namelijk niet voldoende onderzocht).

Naar aanleiding van het in 2009 uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek, heeft IGWR een aanvullend onderzoek⁴ uitgevoerd om vast te stellen wat de omvang van de aangetroffen verontreiniging is. Ten behoeve van dit onderzoek zijn in het onderzoeksgebied een aantal boringen geplaatst en sleuven gegraven. De werkzaamheden hiervoor hebben plaatsgevonden in mei 2010.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het funderingsmateriaal sterk verontreinigd is met asbest. De grond onder de aanwezige paden is sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel en

³ IGWR, Verkennend en nader bodemonderzoek Van Ballegooijsingel 97 e.o. / Molenlaan ong. te Rotterdam, maart 2009, projectnr. 2008-0255.

⁴ IGWR, Aanvullend bodemonderzoek Van Ballegooijsingel 97 te Rotterdam, augustus 2010, projectnr. 2010-033.

zink. Het gaat hierbij om een oppervlak van 330 m² en een omvang van circa 115 m³. Hierbij is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, echter is geen sprake van onaanvaardbare risico's.

De aangetroffen verontreinigingen vormen een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorafgaand aan de realisatie hiervan, wordt een BUS-melding gedaan en wordt een saneringstraject in gang gezet. Zodra dit traject is afgerond, kan gestart worden met de bouw van de geplande woningen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een uitgestrekt gebied met rivierduinafzettingen. De toppen van het rivierduingebied (donken) en de flanken daarvan, alsmede de oeverzones van geulen die het gebied doorkruisten, werden in de Steentijd als woonplaats benut, zoals onder meer blijkt uit onderzochte bewoningssporen in Bergschenhoek en op de donk van Hillegersberg.

Vanaf de Bronstijd (2000-800 voor Christus) ontwikkelt zich veen ter plaatse, waaronder het rivierduingebied en de geulen verdwijnen. In grote delen van het omliggende gebied werd het veen in de 17^e-19^e eeuw gewonnen voor brandstof. Het bestemmingsplangebied is echter gelegen in een zone direct ten noorden van de Rotte waar het veen bewaard is gebleven. Verschillende in de buurt gelegen vindplaatsen wijzen uit dat het veen in de nabijheid van de Rotte werd bewoond in de IJzertijd (300 voor Christus-begin jaartelling) en de Middeleeuwen. Zo werden bij Terbregge bewoningssporen uit de Late IJzertijd opgegraven in 1991 en zijn meer recentelijk bewoningsresten uit de 10^e eeuw ontdekt in de Nesselolder. Langs de kade van de Rotte en bij Terbregge is in de Nieuwe tijd (1500-1800) sprake van bewoning, die mogelijk teruggaat tot in de Late Middeleeuwen B (1300-1500).

Archeologische verwachting

Gelet op het voorgaande kunnen in het gehele bestemmingsplangebied archeologisch waardevolle relictten worden aangetroffen vanaf de Midden-Steentijd (8000-5300 voor Christus) tot in de Nieuwe tijd. In het bestemmingsplangebied komen in de ondergrond rivierduinafzettingen voor. Samen met de geulafzettingen in de nabije omgeving worden de rivierduinafzettingen op de AWK aangegeven als gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting. De ervaring leert dat het binnen het bestemmingsplangebied aanwezige veen ook een hoge archeologische potentie bezit.

Ter plaatse van een voormalige sportaccommodatie (voetbalvelden) zullen maximaal 25 vrije kavels worden gerealiseerd. Het project vloeit voort uit de wens van de gemeente Rotterdam om meer aantrekkelijke woonmilieus te creëren, onder andere door middel van zogenaamde groenstedelijke woningbouw. De locatie Van Ballegooijsingel is hiervoor in het bijzonder geschikt bevonden. Het woongebied zal worden ingevuld met uitsluitend vrijstaande woningen op ruime kavels en zal tot stand komen door middel van particulier opdrachtgeverschap (verkoop van vrije kavels ten behoeve van zelfbouw). Over funderingsdiepte en -aard van de woningen zijn dan ook nog geen nadere gegevens bekend. Naast woningbouw zal een (zo groot mogelijk) gedeelte van de wateropgave worden opgelost binnen de grenzen van de sportvelden.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, geldt voor het gehele plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1". Hier geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

4.9 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deelsluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit de digitaal raadpleegbare provinciale kaart "Ecologische Hoofdstructuur" blijkt dat het bestemmingsplangebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet. Vanwege de grote afstand (ongeveer 2,1 kilometer) tot gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet worden beschermd en de geringe impact die de voorgenomen ontwikkeling heeft op zijn omgeving, kan gesteld worden dat dergelijke gebieden niet aangetast worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

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

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

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

Uit de door IGWR opgestelde milieuraapportage blijkt, dat in het onderhavige bestemmingsplangebied naar verwachting geen beschermde florasoorten voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden.

Wat betreft de aanwezigheid van mogelijk voorkomende diersoorten wordt gesteld dat deze voornamelijk onder de eerste beschermingscategorie van de Flora- en faunawet vallen. Het gaat dan om soorten als egel en mol; hiervoor geldt een algemene vrijstellingsplicht. Uit het onderzoek blijkt tevens dat binnen het plangebied alleen nesten van niet-jaarrond beschermde vogelsoorten zijn aangetroffen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zullen geen nadelige effecten optreden. Kraamkolonies, zomer- of baltsverblijven van vleermuizen zijn niet gevonden. Het bestemmingsplangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied. Het belang van deze functionaliteit is echter marginaal in vergelijking met het omringende terrein. In de watergangen is mogelijk de Kleine modderkruiper aanwezig. Aangezien hieraan niet tot nauwelijks werkzaamheden plaatsvinden, zal het leefgebied van deze vis naar verwachting niet aangetast worden. Mochten alsnog ingrijpende werkzaamheden aan de watergangen plaatsvinden, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de instandhouding van de aanwezige beschermde soorten. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Wel dient tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht in acht

genomen te worden. Deze houdt in dat tijdens uitvoering van de werkzaamheden onnodige schade en verstoring aan flora en fauna voorkomen wordt.

4.10 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.

Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van een bouwvergunning (nu omgevingsvergunning genoemd). Deze EPC-normen zijn opgenomen in het bouwbesluit en begin 2011 aangescherpt. Zij zijn dus ook van toepassing op de energiezuinigheid van de nieuwe woningen aan de Van Ballegooijsingel.

Voorts wordt de aanleg van groene daken gestimuleerd. De gemeente Rotterdam en de waterschappen hebben voor huiseigenaren een subsidie beschikbaar gesteld tot € 30,- per m² gerealiseerd groen dak.

De keuze voor verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de opdrachtgever zelf worden bepaald.

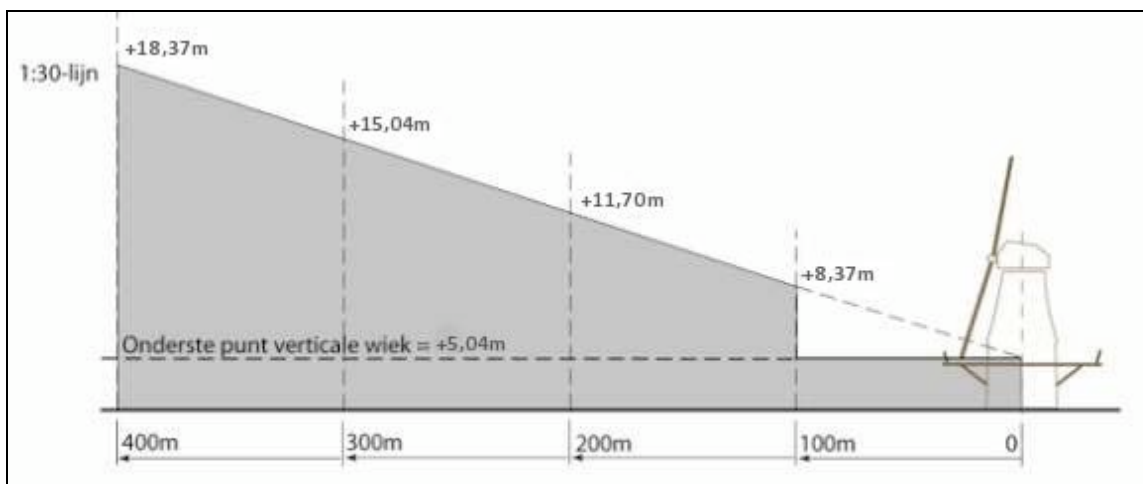
4.11 Molenbiotoop

Op circa 215 meter van het plangebied is molen "De Vier Winden" gelegen. Het betreft hier een stellingmolen uit 1776 die gebruikt werd om graan te malen. Uit gegevens van de Nationale Molendatabase blijkt dat de molen buiten bedrijf is; het koppel maalstenen is namelijk niet meer maalwaardig. Wel draait de molen regelmatig.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte (juli 2010) wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Voor molen "De Vier Winden" bedraagt deze hoogte 5,04 meter boven NAP. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 5,04 + (x/30)$$



Afbeelding 6: Molenbeschermingszone "De vier winden" (hoogtes ten opzichte van NAP).

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van 215 tot 460 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 12,21 meter boven NAP mag bedragen. Deze hoogte loopt vervolgens op tot 18,37 meter boven NAP. Aangezien het maaiveld ter plaatse 4,60 meter onder NAP is gelegen, bedraagt de feitelijk toegestane minimale bouwhoogte vanaf maaiveld dus 16,81 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan is 13 meter en overschrijdt deze hoogte dus niet. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de molenbiotoop en de windvang van molen "De Vier Winden" niet wordt aangetast.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen, te weten "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen". Daarnaast is sprake van één dubbelbestemming, namelijk "Waarde – Archeologie - 1".

Artikel 3 – Verkeer- Verblijfsgebied

Op de verbeelding is alleen de weg die rondom de gehele locatie zal worden aangelegd, bestemd als Verkeer- Verblijfsgebied. Omdat de ontsluitingsfunctie als ondergeschikt wordt gezien, er is geen sprake van een stroomfunctie, is gekozen voor een bestemming Verkeer – verblijfsgebied (maximaal 30 km/u). Binnen deze bestemming zijn tevens fiets- en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming maakt de realisatie van maximaal 25 vrijstaande woningen mogelijk. Op de verbeelding is door middel van één bouwvlak aangegeven binnen welk gebied de woningen

mogelijk zijn. Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor één bouwvlak, waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de planregels. Hiermee wordt verzekerd dat de ontwikkeling conform de randvoorwaarden wordt uitgevoerd.

In het bouwvlak zijn verder twee bouwaanduidingen opgenomen. Eén van deze aanduidingen regelt het maximale aantal te realiseren woningen, terwijl de andere aanduiding betrekking heeft op de maximale goot- en nokhoogte. Daarbij geldt dat voor de woningen aan de Van Ballegooijsingel een lagere goot- en bouwhoogte is opgenomen. Deze hoogtematen zijn bovendien nergens hoger dan wat is toegestaan binnen de op een deel van het plangebied van toepassing zijnde 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Binnen deze zone geldt conform de regeling in het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier' dat de bouwhoogte, gerekend vanaf NAP, niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand van de bebouwing tot aan de onderzijde van een vertikaal staande wijk van de molen (gelegen op 5,04 meter boven NAP).

Binnen de bestemming Wonen zijn voorts wegen, fiets- en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 5 Waarde – Archeologie - 1

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, welke voor het hele plangebied van toepassing is, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 100 vierkante meter beslaan en dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een drietal algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regels is de regeling omtrent de in hoofdstuk 3 beschreven molenbiotoop opgenomen. Voorts is bepaald dat voor gronden die zijn voorzien van de bestemming "Wonen" (W) sprake moet zijn van minimaal 2 parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein. Daarvan dient zich ten minste één parkeerplaats achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te bevinden. Een garage telt niet mee als opstelplaats en per bouwperceel is één inrit toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

5.3 Handhaving

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers onder het overgangsrecht gebracht. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

De opzet van dit bestemmingsplan is erop gericht om de handhaving ervan te bevorderen. De regels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving daarvan voor een ieder duidelijk is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Dit project is opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie. In het kader daarvan heeft een onderzoek plaatsgevonden, waarin gekeken is naar alle kosten en opbrengsten van de grondexploitatie, zoals de kosten voor openbare werken, bodemsaneringskosten, gemeentelijke plankosten en gronduitgifte. Daaruit is geconcludeerd dat het plan minimaal budgettair neutraal ontwikkeld kan worden.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, inclusief het bijbehorende milieuraapport, is in dat kader toegezonden aan de volgende partijen:

- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM);
- provincie Zuid-Holland;
- deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK);
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De provincie Zuid-Holland, de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek en het HHSK hebben per brief laten weten dat geen van hun belangen door het plan in het geding komen. Van het Ministerie van VROM en van BOOR is binnen de gestelde termijn van zes weken geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat deze partijen geen opmerkingen op het plan hebben. De overige overlegpartners hebben één of meerdere opmerkingen op het plan gemaakt. Deze reacties zijn hieronder kort samengevat, waarbij ook het standpunt van de gemeente is weergegeven.

1. DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)

De DCMR geeft aan dat in het plan onvoldoende invulling is gegeven aan diverse milieuthema's.

Standpunt gemeente

Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden over de uitgevoerde onderzoeken. De door de DCMR gemaakte opmerkingen zijn besproken en daar waar nodig zijn de rapportages aangepast. De definitieve milieuonderzoeken zijn verwerkt in de toelichting, waarbij op verzoek van de DCMR tevens de paragraaf 'Duurzaamheid en energie' (§ 2.10) op onderdelen is aangescherpt.

2. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)

2.1 Gesteld wordt dat over de Molenlaan voornamelijk brandbare gassen en vloeistoffen worden getransporteerd. Als gevolg hiervan kan een plasbrand en/of BLEVE optreden. Het effectgebied van een plasbrand reikt niet tot aan het plangebied. Gezien de beperkte vervoersbewegingen is de kans op een BLEVE zeer klein. De VRR ziet dan geen reden om aanvullende bouwkundige maatregelen aan de voorgenomen ontwikkelingen te adviseren.

Standpunt gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Ondanks de kleine kans op een BLEVE adviseert de VRR om de voorziene ontwikkelingen op een zodanige wijze te realiseren, dat aanwezige personen veilig in tegenovergestelde richting kunnen vluchten.

Standpunt gemeente

Dit betreft een kwestie in het kader van de uitvoering van het plan. Het bestemmingsplan staat de realisatie hiervan niet in de weg.

2.3 Het plangebied dient te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam, District Rijnmond Noord.

Standpunt gemeente

Dit betreft een kwestie in het kader van de uitvoering van het plan. Het bestemmingsplan staat de realisatie hiervan niet in de weg.

2.4 De toekomstige aanwezige personen dienen door middel van de campagne "Denk vooruit" goed voorgelicht en geïnstrueerd te worden, zodat zij weten hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Standpunt gemeente

Het is niet mogelijk om middels een bestemmingsplan af te dwingen of en op welke wijze de toekomstige 'bewoners' van de in het plan opgenomen ontwikkelingen daadwerkelijk worden voorgelicht en/of geïnstrueerd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	53
Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied	53
Artikel 4 – Wonen	54
Artikel 5 – Waarde – Archeologie - 1	57
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
Artikel 6 – Antidubbelregel.....	59
Artikel 7 – Algemene bouwregels	59
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	59
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	61
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	61
Artikel 10 – Slotregel.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Van Ballegooijsingel” van de gemeente Rotterdam.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2051Ballegooijsl-on01 met de bijbehorende regels.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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.

Bijgebouw:

vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

Dakterras:

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

Erftoegangsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

gebouw dat door zijn constructie of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

Maaiveld:

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

Normaal onderhoud:

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

Openbare nutsvoorzieningen:

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

Peil:

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

Praktijkruimte/atelier:

werkruimte, welke dient voor de uitoefening van administratieve of (para)medische werkzaamheden, dan wel ten behoeve van een kunstenaar.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterpartijen en, waterlopen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen;
- f. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de voor “Verkeer – Verblijfsgebied” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

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

- a. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) zijn niet groter dan 10 m³;
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, zijn niet groter dan 80 m³;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 3.1 onder d, zijn niet dieper dan 2 meter uit de gevel en zijn tenminste 2,2 meter boven maaiveld gelegen.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte/atelier;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. erftoegangswegen;
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bergings- en stallingsruimte(n);
- h. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- i. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

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

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met uitzondering van gebouwen voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- b. per bouwperceel is maximaal één hoofdgebouw toegestaan, alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag niet meer zijn dan 22% van het totale oppervlak van het betreffende bouwperceel;
- e. het aantal woningen mag niet meer zijn dan op de verbeelding middels de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gericht te zijn op de openbare weg; indien een hoofdgebouw is gelegen aan meer dan één openbare weg, worden alle naar deze wegen gekeerde gevels aangemerkt als voorgevel;
- g. ter plaatse van de aanduiding gevellijn dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;

- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder zijn dan 2 meter;
- i. aan- en uitbouwen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- j. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- k. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer zijn dan 50 m² per bouwperceel. De maximale oppervlaktemaat per bijgebouw mag niet meer zijn dan 30 m²;
- l. de goothoogte van aanbouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- m. de goothoogte van bijbouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- n. vrijstaande garages, of garages in de vorm van een aanbouw, dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- o. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen mogen niet groter zijn dan 20 m³.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mogen niet hoger zijn dan 0,2 meter boven maaiveld.
- d. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) mogen niet groter zijn dan 10 m³.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend

gebruik is toegestaan;

- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- g. het (laten) verwijderen van parkeervoorzieningen, indien daardoor minder dan twee parkeerplaatsen per bouwperceel overblijven, met dien verstande dat een oprijlaan met een lengte van ten minste 5 meter eveneens als één parkeerplaats wordt aangemerkt.

4.5.2 Woningen mogen mede worden gebruikt voor praktijkruimte/atelier, mits:

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

Artikel 5 – Waarde – Archeologie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie -1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

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

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

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

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

5.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

- 5.3.3 Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 5.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 5.3.5 Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

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

Artikel 7 – Algemene bouwregels

7.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop

7.1.1 Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer bedraagt dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 5,04 meter.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

7.2 Parkeren en ontsluiting

7.2.1 Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Dit betekent voor gronden die zijn voorzien van de bestemming "Wonen" (W) sprake moet zijn van minimaal 2 parkeer-voorzieningen per woning op eigen terrein, waarvan zich er ten minste één achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bevindt. Een garage telt niet mee als opstelplaats.

7.2.2 Per bouwperceel is één inrit toegestaan.

7.3 Wijze van afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

9.1.3 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 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.

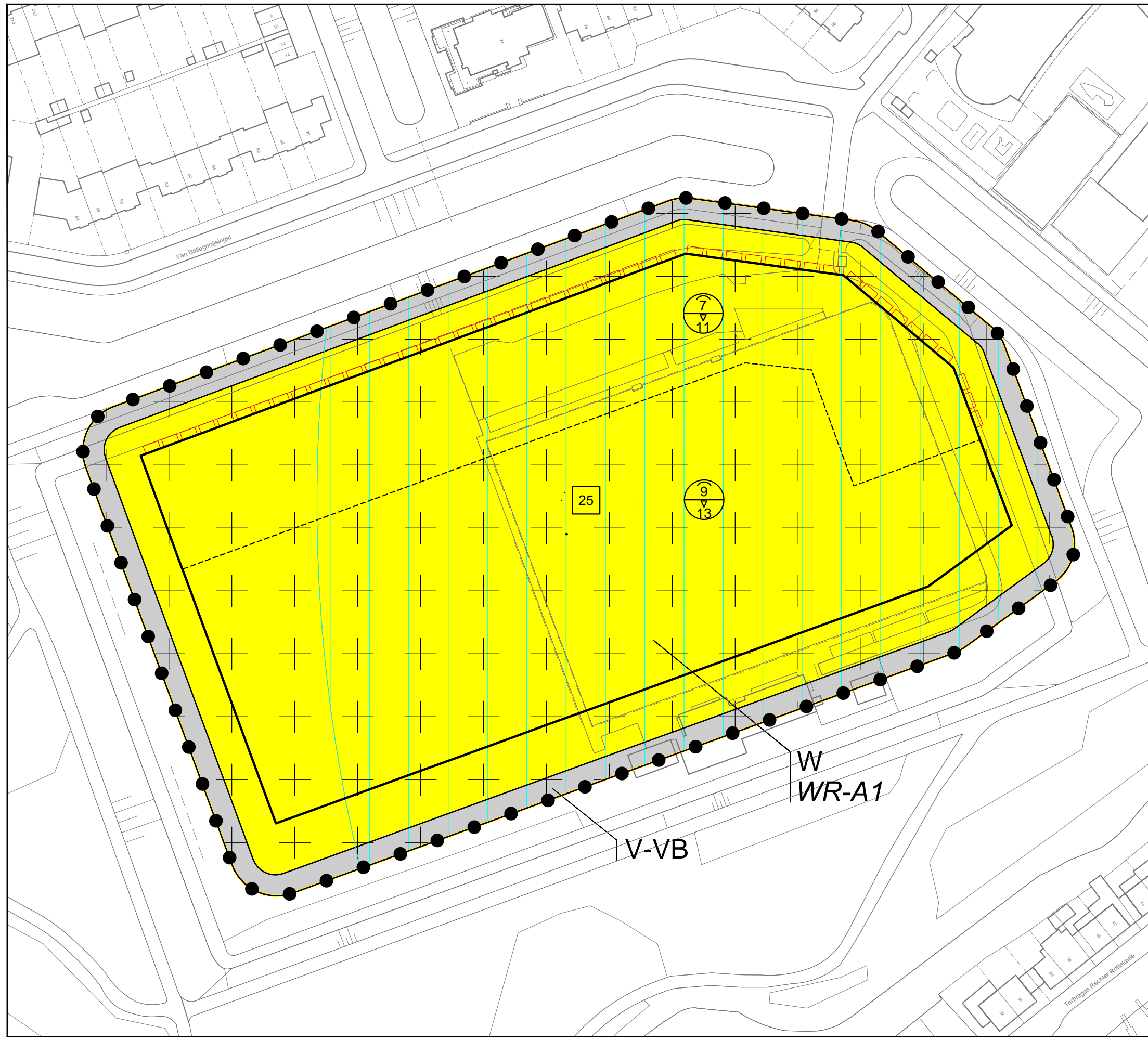
9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Van Ballegooijsingel”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied
 ●● Plangrens

Enkelbestemmingen
 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 W Wonen

Dubbelbestemmingen
 WR-A1 Waarde - Archeologie - 1

Bouwvlakken
 □ Bouwvlak

Maatvoeringen
 9/13 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
 25 Maximum aantal wooneenheden

Figuren
 □ Gevellijn

Gebiedsaanduidingen
 ▨ Vrijwaringszone - molenbiotoop

project:
Van Ballegooijsingel
 gemeente:
Rotterdam
 fase:
 Ontwerp-bestemmingsplan
 opdrachtgever:
 gemeente Rotterdam
 datum : 24 juni 2011
 schaal: 1 : 1.000
 identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2051Ballegooijsl-on01



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