

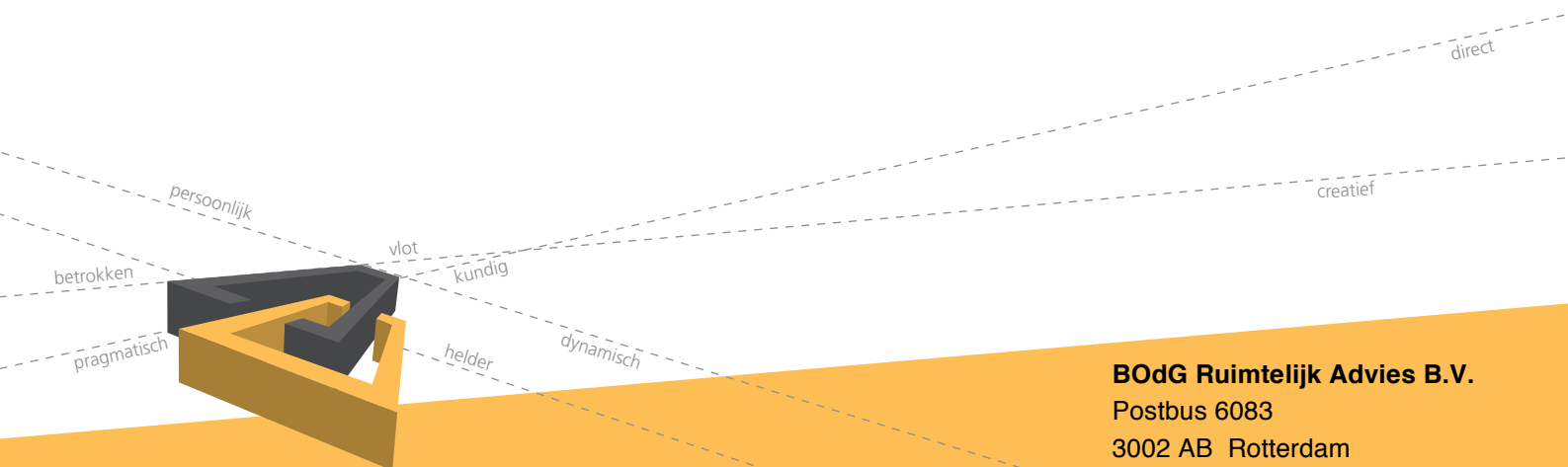


Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN CAMPUS WOUDESTEIN (EERSTE FASE)

1 juli 2011

BESTEMMINGSPLAN CAMPUS WOUDESTEIN (EERSTE FASE)



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING

IV. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid	13
2.2 Provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk- en overig beleid	16
3. PLANBESCHRIJVING	19
3.1 Huidige situatie Campus Woudestein	19
3.2 Masterplan Campus Woudestein	20
3.3 Eerste fase	21
3.4 Verkeersontsluiting en parkeren	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Beleid	25
4.2 Watertoets	25
4.3 Geluid	29
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Milieuzonering	33
4.7 Bodem	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Flora en fauna	36
4.10 Duurzaamheid en energie	38
4.11 Windhinder	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 De opzet van de planregels	39
5.2 Handhaving	41
6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43
6.3 Maatschappelijk draagvlak	49

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

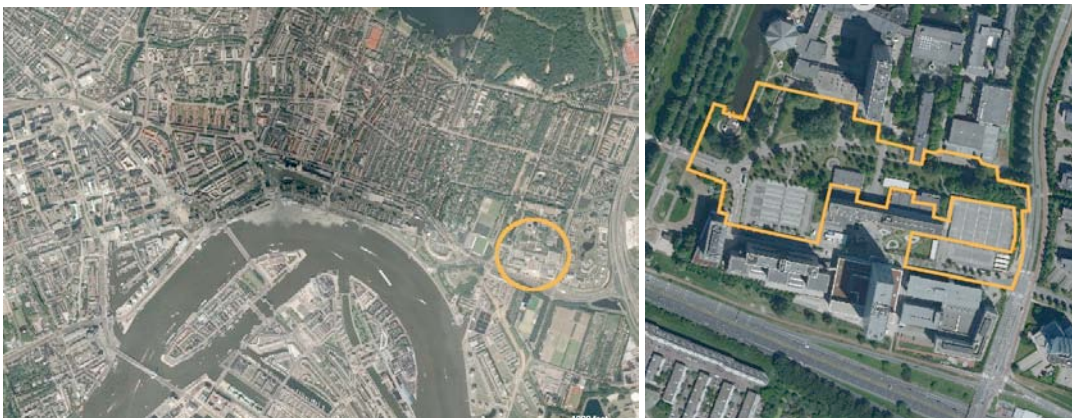
De ontwikkeling van campus Woudestein, het 'huis' van de Erasmus Universiteit Rotterdam, is in de loop van de tijd achterop geraakt bij de ontwikkeling van zijn bewoners. Waar de universiteit in zowel Rotterdam, Nederland als in de rest van de wereld prestige afdwingt en een gerenommeerde speler is, sluit de campus van vandaag niet meer aan bij die status. Bovendien dreigt de bewoner het huis uit te groeien. De universiteit is de afgelopen jaren namelijk fors gegroeid.

De Erasmus Universiteit wil de groei in de komende jaren accommoderen en tegelijkertijd een aantrekkelijke campus met internationale uitstraling worden. Daartoe is het "Masterplan Campus Woudestein" opgesteld. De ambitie van het plan is dat in 2013, ten tijde van het honderdjarige bestaan van de universiteit, de fysieke verschijning van de universiteit aansluit bij het imago. Met het Masterplan is een raamwerk gecreëerd waarbinnen de universiteit zich decennia lang kan doorontwikkelen en kan doorgroeien op een manier die volwaardig aansluit bij de Erasmus Universiteit. Daarmee ontstaat een 'topcampus' voor een 'topuniversiteit'.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de eerste fase van het masterplan. De ontwikkelingen bestaan onder andere uit de bouw van onderwijsvoorzieningen, studenten-huisvestingen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen. Met de werkzaamheden zal naar verwachting medio 2011 worden gestart.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het terrein van de Erasmus Universiteit is gelegen binnen de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Het plangebied bevindt zich ten westen van het kantorenpark 'Brainpark' en heeft een oppervlakte van bijna 5 hectare.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

De plangrens is bepaald aan de hand van de ontwikkelingen die zijn gepland in de eerste fase. Bestaande gebouwen, alsmede locaties die geen onderdeel uitmaken van de ontwikkelingen zijn zoveel mogelijk buiten het plangebied gehouden.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Thans vigeert het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" (nummer 518). Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 23 januari 1997 en goedgekeurd door

gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 9 september 1997. Het plan is onherroepelijk sinds 28 januari 1999 en verving het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak Kralingen", dat was vastgesteld op 17 mei 1956, goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 24 juni 1957 en bij Kroonbesluit van 13 juli 1960 onherroepelijk was geworden.

Het terrein van de Erasmus Universiteit is in het vigerende bestemmingsplan 'conserverend' bestemd. Dat betekent dat de huidige onderwijsvoorzieningen zijn voorzien van de bestemmingen 'onderwijsvoorzieningen' en de gebieden daaromheen als 'groenaanleg' en 'tuin'. Daarbinnen is bebouwing uitgesloten zodat realisatie van de beoogde voorzieningen niet mogelijk is.

1.4 Gekozen planopzet

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan geschiedt door middel van de planregels en de plankaart (verbeelding). Zij bevatten enerzijds een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de hogere overheden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridische vertaling van de eerste fase van het Masterplan (hoofdstuk 5). De planstukken worden nader onderbouwd met een toelichting op de planregels en de plankaart.

Gekozen is voor een zo flexibel mogelijke opzet van de juridische regeling. De milieu-onderzoeken zijn hier uiteraard op afgestemd. Het bestemmingsplan biedt hiermee voldoende flexibiliteit om binnen de marges te kunnen schuiven met functies en bouwvolumes, teneinde de meest ideale inrichting van het universiteitsterrein te kunnen realiseren.

De planopzet sluit verder 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).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke beleidslijnen weergegeven die betrekking hebben op de locatie en de beoogde ontwikkeling.

2.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

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

Het kabinet heeft gekozen 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 'ordening'. 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.

In de nota zijn door het kabinet 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. 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 problemen.

Realisatieparagraaf 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, regime voor nieuw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. 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.

AMvB Ruimte(ontwerp)

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur, de 'AMvB Ruimte'.

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende Rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 waren deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het Rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'). Hierin is beschreven welke instrumenten het Rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB.

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's, zoals de Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit werkt het nationaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit gebeurt. Ook is een Uitvoeringsagenda uitgebracht, waarin is beschreven hoe het Rijk de komende jaren concreet - met decentrale overheden, bedrijven, burgers, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen – uitvoering geeft aan het in de nota geschetste beleid.

Ruimte voor ondernemen (Pieken in de delta)

De nota Ruimte voor ondernemen (april 2006) beschrijft de economische agenda van het kabinet. Met deze gebiedsgerichte agenda wil het kabinet bijdragen aan de ambitie om van Nederland een concurrerende en dynamische economie te maken. De nota is het resultaat van een uitgebreid beleidsverkenningstraject in overleg met vele belanghebbenden. De ruimtelijke aspecten van deze agenda zijn in een breder verband vastgelegd in de Nota Ruimte.

De nota geeft de economische onderbouwing van die ruimtelijke aspecten en werkt ze verder uit. Dat gebeurt in samenhang met de andere onderdelen van het regionaal-economisch beleid, zoals het beleid voor bedrijventerreinen, het beleidsonderdeel Economie van het Grotestedenbeleid, het toeristisch beleid, de lopende structuurfondsprogramma's en het innovatiebeleid.

Het kabinet wil de economische groei in alle regio's stimuleren door regiospecifieke kansen van nationaal belang te benutten. Naast de zorg voor een generieke basiskwaliteit, moet dit gebeuren door het wegnemen van regiospecifieke knelpunten van nationaal belang. Wie het nationale groeivermogen wil versterken moet comparatieve voordelen van regio's ('pieken') benutten in plaats van alleen maar achterstanden egaliseren. Het Rijk, provincies en gemeenten hebben hierbij hun eigen verantwoordelijkheid.

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. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van het 'Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020' en de nota 'Regels voor Ruimte'.

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.'

Op de bij de structuurvisie behorende Functie- en Kwaliteitskaart is de locatie van de Erasmus Universiteit gelegen binnen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar gebied. Bovendien is de locatie aangeduid als Kenniscentrum.

De provincie streeft in haar visie naar een clustering van kennisintensieve bedrijvigheid op daartoe aangewezen locaties. Dit is in het belang van de concurrentiepositie van de Zuidvleugel omdat kennis, innovatie en dienstverlening belangrijke aspecten zijn van het internationale karakter van Zuid-Holland. Deze locaties zijn aangegeven als kenniscentrum op de bij de visie behorende functiekaart. De Erasmus Universiteit betreft een dergelijke locatie, waarvoor tevens een goede bereikbaarheid vanaf belangrijke openbaar vervoerknooppunten en luchthavens van essentieel belang wordt geacht. Naast ruimte voor bedrijvigheid is hier ook ruimte nodig voor het huisvesten van bijbehorend buitenlands toptalent, waaronder studenten. De realisatie van Campus Woudestein (eerste fase), zoals beoogd met dit bestemmingsplan, sluit daarmee goed aan op het provinciaal beleid.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS, 2002)

De CHS biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en -stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger verschaft voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad. Voor het plangebied geldt dat er een redelijk tot grote kans is op archeologische sporen.

2.3 **Gemeentelijk- en overig beleid**

Stadsvisie

De stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De visie vormt een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woongebied.

De missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. De opgave op de noordoever van de stad concentreert zich daarbij op het verder uitbouwen van de kracht die dit gebied al bezit. Door de ligging midden in de Randstad zijn de kantoorlocaties aan deze kant van de stad al uiterst succesvol.

Beleidsnota Verkeer en Vervoer en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR, gemeente) en het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP, stadsregio). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan. Het Rotterdamse verkeer- en vervoerbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoernetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten.

Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, welke goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid. Om stadsleefgebieden te creëren, wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdaders, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

Visie en Plan van Aanpak voorzieningenstructuur (deelgemeente Kralingen-Crooswijk)

In 2002 heeft de deelgemeente Kralingen Crooswijk haar 'Visie en Plan van Aanpak voorzieningenstructuur' vastgesteld. De visie speelt in op het feit dat het intensief beheer van de verscheidene winkelgebieden een belangrijk speerpunt is van het economisch beleid van de deelgemeente. Het beleid is gericht op levensvatbare en volwaardig functionerende winkelgebieden, maar gaat daarnaast ook in op het belang van een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu. Mede door de aanwezigheid van de Erasmus Universiteit is de bevolking van de deelgemeente relatief 'jong'. Door de aanwezigheid van veel goedkope (studenten) huisvesting vestigen zich doorlopend nieuwe studenten en is sprake van een grote middengroep van 20 tot 55 jaar. In de visie wordt rekening gehouden met een uitbreiding van de Erasmus Universiteit, maar worden in dit opzicht geen voorwaardelijke uitspraken gedaan.

Deelgemeentelijke Economisch-ruimtelijke visie op de economie van business-tot-business

Daar waar de hierboven genoemde Visie zich vooral richt op de consumentgerichte voorzieningenstructuur, gaat de 'Economisch-ruimtelijke visie op de economie van business-tot-business' hoofdzakelijk in op de levering van goederen en/of diensten tussen bedrijven onderling. In de visie wordt benadrukt dat de Erasmus Universiteit op diverse manieren van belang is voor ondernemers in de deelgemeente. Soms als studenten, soms als alumni, soms als zakenpartners hebben ondernemers een band met de universiteit. Voorstellen voor intensivering van die banden waaraan de deelgemeente kan bijdragen, zullen welwillend worden beoordeeld. De twee ruimtelijke schaalniveaus waarop de universiteit zich richt, spreken de gemeente en de deelgemeente zeer aan: enerzijds een internationaal georiënteerde kennisinstelling, anderzijds een plek en een organisatie die in alle opzichten deel wil uitmaken van de stad en zelf aan de stad wil bijdragen. De ontwikkelingen in aantallen studenten en medewerkers, in de kwaliteit en internationale positie, en in de functie en inrichting van de campus zullen evident bijdragen aan de doelen van zowel de universiteit zelf als aan de strategische doelen van de (deel)gemeente. Daarbij zal afstemming plaatsvinden met de belangen van bewoners in de directe nabijheid, onder andere in het kader van planologische procedures.

Wijkvisie Kralingen-Oost 2008-2018

De wijkvisie Kralingen-Oost betreft een integraal toekomstbeeld voor Kralingen-Oost voor de komende tien jaar. De strategische visie vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen, maatregelen, projecten en acties. De ambitie van de visie behelst het beter op elkaar laten aansluiten van de verschillende gebieden, waardoor symbiose tussen de aanwezige kwaliteiten kan ontstaan en aanwezige potenties (kansen) kunnen worden waargemaakt. De ambities en plannen voor de Erasmus Universiteit komen binnen de visie nadrukkelijk aan bod. In de visie geeft de deelgemeente aan waakzaam te zijn voor de consequenties van de uitbreiding voor de fysieke omgeving en directe omwonenden.

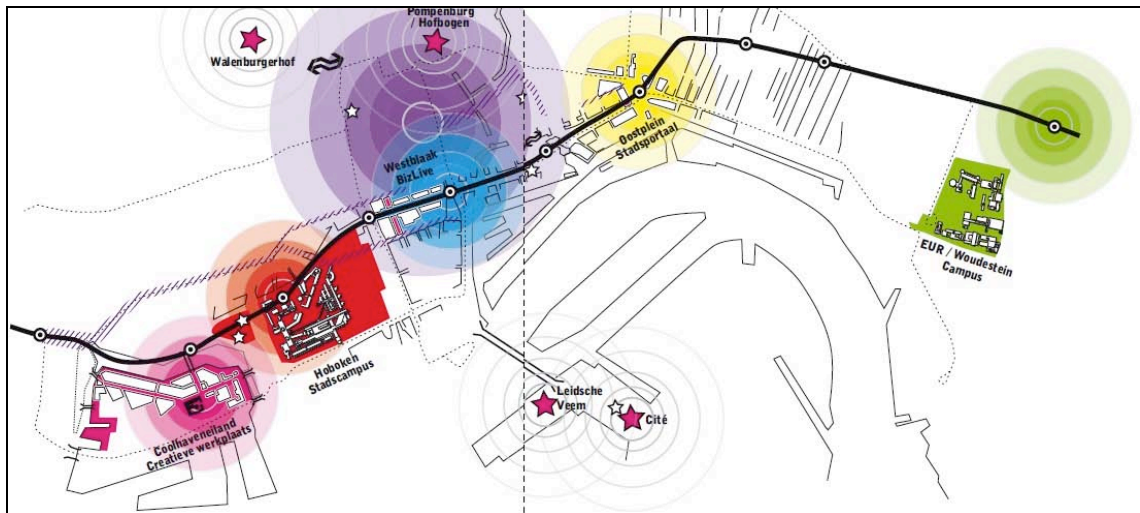
Student City / KennisAs

Om kennis, studenten en afgestudeerden aan de stad te binden is het actieprogramma Student City (2006-2009) opgesteld door gemeente, EDBR, onderwijsinstellingen en studenten. Deze laatste groep moet gestimuleerd worden in de stad te wonen, werken, recreëren en leren.

Student City heeft een aantal subdoelstellingen:

- scholieren verleiden om in Rotterdam te studeren;
- studenten verleiden in Rotterdam te gaan wonen en hen zoveel mogelijk in contact te brengen met datgene wat Rotterdam voor hen te bieden heeft;
- net-afgestudeerden verleiden om na hun studie in Rotterdam te blijven of te gaan wonen en een baan te aanvaarden of een onderneming te starten.

Om de doelstellingen van Student City te realiseren worden diverse initiatieven ondernomen op het gebied van netwerken, economische ontwikkeling, het woonaanbod en de marketingcommunicatie. Daartoe hebben de gemeente, corporaties, hogescholen en de Erasmus Universiteit mede hun handen ineengeslagen om gezamenlijk te werken aan de zogenaamde KennisAs; een aantal 'magneten' gelegen aan de Oost-West metroverbinding (lijnen A, B en C), ieder met een onderscheidende identiteit. Plekken waar het stedelijk leven raakt aan het studentenleven. Uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer, maar ook op de fiets liggen deze plekken dicht bij elkaar.



Afbeelding 2: KennisAs Rotterdam

Campus Woudestein vormt één van de magneten: een veilige campus waar beginnende studenten van buiten Rotterdam en de groeiende stroom internationale studenten comfortabele woonruimte kunnen vinden op een herkenbare plek, compleet met voorzieningen.

Strategiedocument Erasmus 2013

In april 2008 heeft de Erasmus Universiteit het strategiedocument “Erasmus 2013” uitgegeven. In het strategiedocument beschrijft het College van Bestuur de ambitie van de EUR om zich verder te ontwikkelen tot een internationale, in de stad gewortelde universiteit van wereldklasse. Het strategiedocument bevat een hoofdstuk dat specifiek ingaat op de ambitie van de Erasmus Universiteit voor het ontwikkelen van een internationale campus. In deze visie moet de campus een omgeving zijn die aan verschillende gebruikers verschillende betekenissen kan bieden. Aan Nederlandse en internationale studenten en jonge kenniswerkers een plek om te wonen, te studeren en te werken en bovenal een plek die uitnodigt tot ontmoeting. Aan wetenschappelijk en ondersteunend personeel een goede werkomgeving, met hoogwaardige onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten en mogelijkheden voor kennisuitwisseling.

De campus moet een autoluwe plek worden die 24 uur per dag en 7 dagen per week open is met up-to-date voorzieningen op het gebied van retail, sport, cultuur, catering, ICT en ontspanning en een plek waar met name buitenlandse studenten kunnen wonen. De universiteit voelt zich verbonden met de stad; goede en veilige openbaar vervoersverbindingen met de stad zijn een vereiste, met een sterke nadruk op duurzaamheid. Het overkoepelende thema in het campusbeleid is de wens om een campus te realiseren welke de groei van onderwijs en onderzoeksfaciliteiten kan accommoderen en die een uitstraling heeft passend bij een internationaal georiënteerde topuniversiteit.

3. PLANBESCHRIJVING

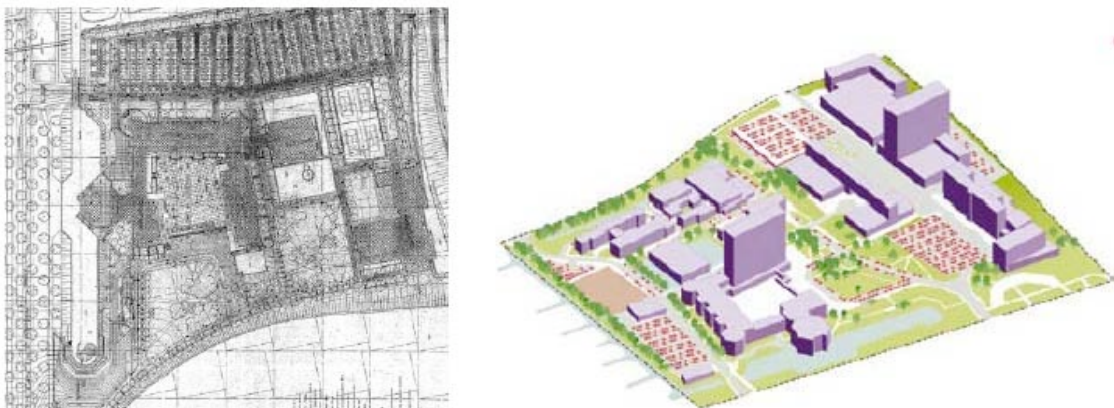
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de eerste fase van Campus Woudestein mogelijk. Naast een beschrijving van de ontwikkeling, wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de omgeving waarbinnen het bouwplan zich bevindt.

3.1 *Huidige situatie Campus Woudestein*

De geschiedenis van het huidige campuscomplex begint in de vroege jaren '60 van de vorige eeuw. De nieuwbouwplannen voor de huisvesting van Nederlandse Economische School op het huidige terrein dateren uit 1962. Aanvankelijk zou het terrein bestaan uit één hoofdgebouw dat aan drie zijden werd ontsloten met een hof dat zich opende naar de zuidzijde van het terrein. Voor dit hof was een gazon voorzien met daarvoor de parkeerterreinen. Met inbreng van buurtbewoners, aan de noordzijde van het terrein, is het hoofdgebouw verplaatst naar het zuiden. De verkeersstromen en parkeervoorzieningen zijn toen aan de achterzijde van het hoofdgebouw geplaatst.

Bij de inrichting van het terrein werd de noord-zuid richting in het campusgebied sterk benadrukt met formele inrichtingselementen. Aan de Burgemeester Oudlaan werd voorzien in een waterpartij, beëindigd met een kunstwerk van Petri. Langs deze water-as werden verblijfstuinen en terrassen voorzien, met langs de huidige Institutenlaan een formele bomenrij. Een derde noord-zuidlaan verbond de verschillende sportaccommodaties (sportgebouw en tennisvelden) met elkaar. De formele en functionele assen werden afgewisseld met informele gebruiksplaatsen.

De ruimte voor het hoofdgebouw en de bibliotheekvijver was aanvankelijk ingericht voor parkjes met slingerende paden, maar inmiddels is op het parkje ten zuiden van de bibliotheek het bestuursgebouw gebouwd, met daarnaast het sportgebouw. Haaks op de Institutenlaan is het L-gebouw gesitueerd.



Afbeelding 4: Eerste schets van de zuidzijde van het campusterrein (1978) en de huidige situatie (rechts)

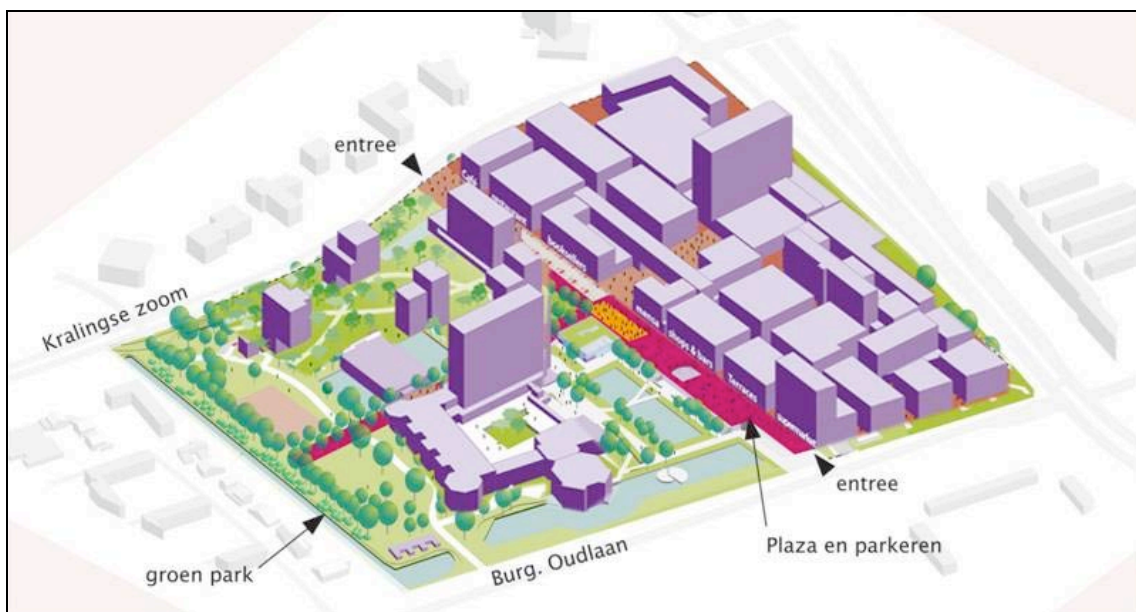
Een tekening van de huidige stand van zaken laat zien dat de oost-west as nooit echt van de grond is gekomen. Het gebied tussen de vrij harde en kille gebouwen wordt grotendeels gebruikt als parkeerplaats. Ook het noordelijk deel van het terrein is verrommeld en, zoals een groot deel van het overige campusterrein, inmiddels overgenomen door parkeerplaatsen. Het bestaan van vier verschillende entrees heeft een situatie gecreëerd waarin de adressering van de campus onduidelijk is. Deze situatie is gegroeid vanuit een cultuur van planning op

projectschaal. Het terrein is project voor project geworden tot wat het nu is: een verzameling van op zich logische en heldere projecten, maar zonder samenhang met het terrein als geheel.

3.2 ***Masterplan Campus Woudestein***

De wereld van onderwijs en onderzoek verandert snel. Universiteiten strijden om (buitenlandse) studenten die keuzevrijheid hebben. Een belangrijk onderdeel van de positionering is de campus; aantrekkelijke gebouwen en goede huisvesting spelen immers een belangrijke rol bij de keuze voor een universiteit. Aanpak van de huidige campus is derhalve noodzakelijk om de concurrentiepositie van de Erasmus Universiteit en die van de stad Rotterdam te versterken. Het overkoepelende thema in het campusbeleid is de wens om een campus te realiseren die de groei van onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten kan accommoderen en die een uitstraling heeft, passend bij een internationaal georiënteerde topuniversiteit.

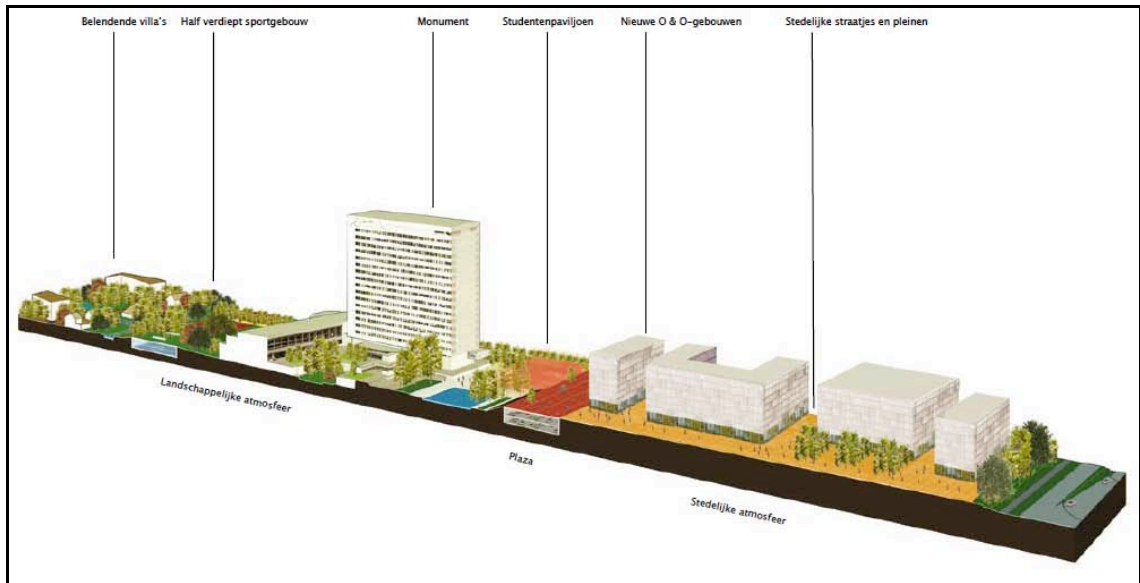
Rotterdam werkt al jaren aan de aantrekkelijkheid van de stad voor hoger opgeleiden. Zoals beschreven in § 2.3 hebben de gemeente, corporaties, hogescholen en de Erasmus Universiteit de handen ineengeslagen om gezamenlijk te werken aan de KennisAs; dé ontmoetingsplek voor de Rotterdamse kenniseconomie. De universiteit zet sterk in op een internationale campus waar (buitenlandse) studenten en jonge kenniswerkers een plek hebben om te wonen, te studeren, te werken én te ontmoeten. Voor wetenschappelijk en ondersteunend personeel zal de campus een goede werkomgeving moeten zijn, met mogelijkheden voor kennisuitwisseling en hoogwaardige onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten.



Afbeelding 5: Masterplan

Het masterplan verdeelt de campus in twee gebieden met een verschillende atmosfeer: een stedelijke aan de zuidzijde en een landschappelijke aan de noordzijde. Deze laatste sluit goed aan bij het Kralingse woonmilieu aan de noordzijde van de campus. De groene corridor van het structuurplan van deelgemeente wordt langs de campus doorgetrokken en sluit aan op de in het masterplan aanwezige groenstructuur. De groene corridor markeert de grens van het beschermde stadsgezicht Kralingen, dat zich ten westen van de Burgemeester Oudlaan bevindt.

In het zuidelijke deel, dat langs de Abram van Rijckevorselweg is gelegen, zal de campus verder worden verdicht tot een stedelijk weefsel met straatjes en pleintjes. De gebouwen hebben hier een relatief grote footprint. De maximale bouwhoogte ligt, op twee accenten van ongeveer 55 meter hoog na, gelijk aan de bestaande hoogte van het L-gebouw (ca. 28 meter boven NAP). Het noordelijk deel zal in aansluiting op de bestaande woonbebouwing van Kralingen worden vormgegeven als een groen park met daarin middelhoge gebouwen en een kleine footprint. De bouwhoogte van deze gebouwen is substantieel lager dan het bestaande H-gebouw (monument). De eerste fase van het Masterplan richt zich op de realisatie van het zuidelijk deel.



Afbeelding 6: De verschillende atmosferen in doorsnede

3.3 Eerste fase

De realisatie van het masterplan is opgeknipt in fasen. De eerste fase, die wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan, voorziet in de ontwikkeling van circa 88.600 m² BVO aan studentenwoningen, onderwijs- en commerciële voorzieningen. Daarnaast staat de realisatie van circa 62.000 m² bruto vloeroppervlak aan parkeerplaatsen op het programma. Slechts in geringe mate is sprake van sloop.

Afbeelding 7 geeft een 'mogelijk' beeld van de verdeling van functies binnen het projectgebied van dit bestemmingsplan. Daar waar het gaat om de positionering van de verschillende functies, biedt het bestemmingsplan echter een ruime mate van flexibiliteit (zie § 5.1).



1. Studentenhuisvesting
2. Onderwijs & onderzoekgebouw
4. Parkeergarage
6. Onderwijs & onderzoekgebouw
7. Studentenhuisvesting
8. Onderwijs & onderzoekgebouw
10. Studentenhuisvesting
11. Onderwijs & onderzoekgebouw
12. Commercieel programma/hotel;
13. Onderwijs & onderzoekgebouw;
14. Commercieel programma;
- SO Studentenviljoen.

Afbeelding 7: mogelijke functionele indeling

Locatie 1 betreft voor dit bestemmingsplan feitelijk geen nieuwe ontwikkeling, aangezien hiervoor reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO is doorlopen. De locatie maakt wel deel uit van het plangebied.

Detailhandel

Binnen het commerciële programma is maximaal 2.600 m² aan gemakswinkels toegestaan waarvan de aard een functionele relatie moet kennen met de campus. In de planregels is als voorwaarde opgenomen dat het vloeroppervlak per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m². Deze voorwaarde heeft mede tot doel om te voorkomen dat de toevoeging van detailhandel op de campus van negatieve invloed is op de bestaande, nabijgelegen winkelgebieden in de Lusthofstraat en De Esch, waar relatief veel studenten wonen en hun boodschappen doen.

Kantoren

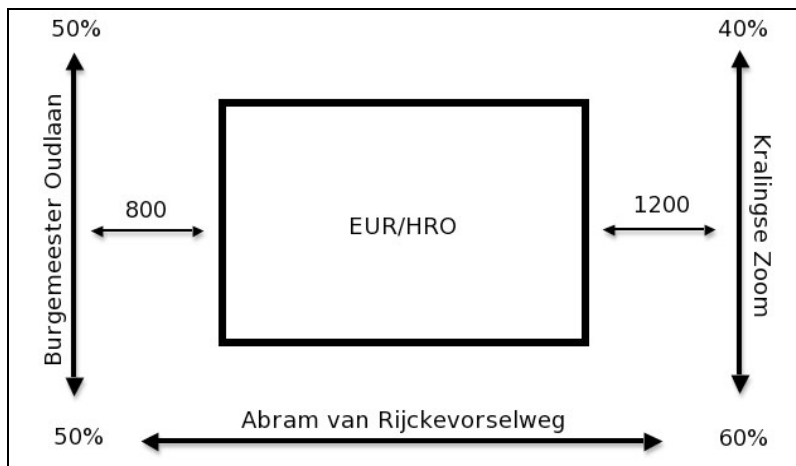
Ten aanzien van de ontwikkeling van kantoren is tussen de gemeente Rotterdam en de Erasmus Universiteit op 6 december 2010 een anterieure overeenkomst ondertekend. Deze overeenkomst heeft mede tot doel dat de campusontwikkeling onder geen beding mag leiden tot concurrentie met omliggende locaties. Bovendien is de overeenkomst zo vormgegeven dat wordt voldaan aan de bepalingen uit de Provinciale Verordening Ruimte. Op grond daarvan zijn alleen nieuwe kantoorontwikkelingen toegestaan, indien het gaat om locaties die zijn gelegen binnen de invloedssfeer¹ van bestaande haltes van het Zuidvleugelnet. Gebieden die buiten de invloedssfeer zijn gelegen komen uitsluitend in aanmerking voor functiegebonden kantoren (artikel 7 lid 2 van de Provinciale Verordening Ruimte). Hoewel de campus zich binnen tien minuten van een dergelijke halte bevindt, is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat sprake moet zijn van een '100% fit' met de kennisintensieve functie van de universiteit. De ontwikkeling is bedoeld voor aanpalende organisaties/instituten c.q. startende bedrijven die (ten dele) werkzaam zijn op de kennisgebieden van de universiteit. Daartoe is een lijst met categorieën van bedrijven opgenomen. Tevens zal sprake zijn van kantoren voor relatief kleine gebruikers (< 3.000 m²), waarmee dus geen sprake is van een standaard marktontwikkeling. De voorziene kantoorontwikkeling is afgestemd met het regionale kantorenprogramma en onderwerp van gesprek geweest in de vergadering van de Stuurgroep Regionaal Economisch Overleg (REO) van 9 juli 2009. Daarbij werd ingestemd met een gefaseerde ontwikkeling. Ook het faseringsaspect maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

3.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De uitbreiding van de campus zal tot gevolg hebben dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Uit de Regionale Verkeersmilieukaart is af te leiden dat na realisatie van het in dit bestemmingsplan opgenomen programma, sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van ongeveer 2.000 ritten op een gemiddelde weekdag. Het meeste verkeer rijdt dan via de Kralingse Zoom richting de A16. Een deel maakt ook gebruik van de Abram van Rijckevorselweg of de Burgemeester Oudlaan. Afbeelding 8 geeft één en ander schematisch weer.

¹ Binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet liggen gronden die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.



Afbeelding 8: schematische weergave afwikkeling toename autoverkeer

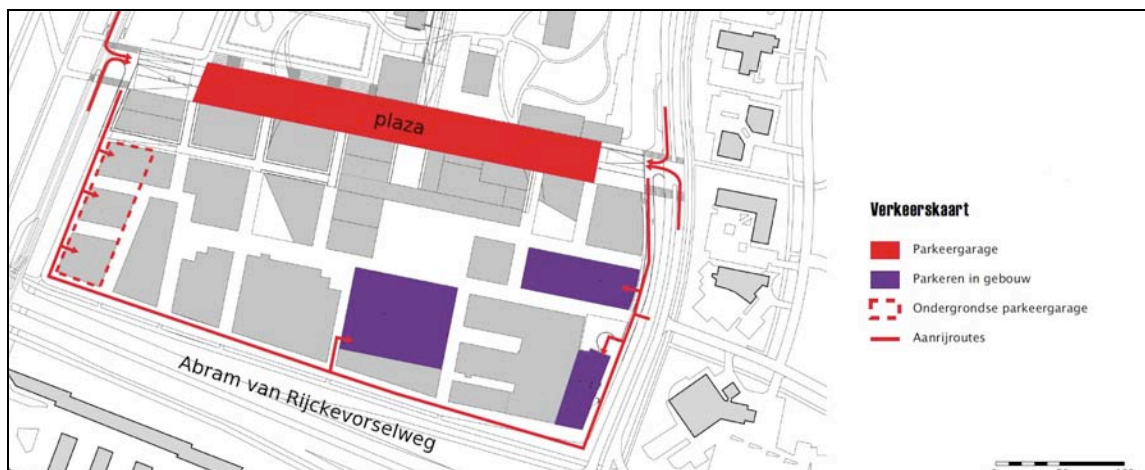
In de planvorming is rekening gehouden met deze toename. Zo wordt in tegenstelling tot de huidige situatie, de toegang tot de campus voor auto's gereduceerd tot twee entrees: één aan de Burgemeester Oudlaan en één aan de Kralingse Zoom (beide ter hoogte van de plaza). Van daaruit kan gekozen worden tussen de op de campus aanwezige parkeergarages.

De verkeersafwikkeling op de Kralingse Zoom en de Burgemeester Oudlaan wordt zodanig herzien, dat de ontwikkeling van de campus niet tot problemen zal leiden. Daarnaast voert de Erasmus Universiteit een mobiliteitsbeleid, waarbij onder andere wordt gestimuleerd dat medewerkers en studenten zo veel mogelijk gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan het verbeteren van de voorzieningen op de campus. Het mobiliteitsbeleid bewerkstelligt een autoluwe campus, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat het volledige terrein toegankelijk blijft voor calamiteiten- en serviceverkeer.

Het campusterrein wordt aan alle zijden toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers, waarbij het fietsparkeren individueel per gebouw wordt opgelost. Ook per metro en tram is de campus uitstekend bereikbaar. De bestaande tramverbinding tussen de campus en Rotterdam Centraal wordt in de toekomst mogelijk opgeschaald naar tramplus-niveau.

Parkeren

Op dit moment zijn op de campus ongeveer 1.600 parkeerplaatsen aanwezig, verdeeld over het gehele terrein. Uitbreiding van de universiteit leidt uiteraard tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen.



Afbeelding 9: Autostromen en parkeervoorzieningen in eindsituatie

Aangezien de te realiseren parkeervoorzieningen niet mogen leiden tot aantasting van de verblijfskwaliteit, is besloten om het parkeren te concentreren in gebouwde voorzieningen. De grootste voorziening wordt gerealiseerd onder de Plaza. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de realisatie mogelijk gemaakt van een gebouwde voorziening nabij de Kralingse Zoom. Tezamen met de beoogde uitbreiding van de parkeergarage aan de Abram van Rijkevorselweg wordt ruim voldaan aan de parkeernorm voor de eerste fase.

4. 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.

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 Rotterdams 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 *Watertoets*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Ingenieursbureau van Gemeentewerken van de Gemeente Rotterdam (IGWR) een watertoets² opgesteld. 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 onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Dit hoogheemraadschap beheert zowel de kwantiteit, als de kwaliteit van het oppervlaktewater.

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 dat een belangrijk kader vormt voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleid

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.

² IGWR, Projectbestemmingsplan Erasmus Woudestein fase 1: milieuveld advies water, januari 2010.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de *Vierde Nota Waterhuishouding* en het *Nationaal Bestuursakkoord Water* (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

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 hoofdogaven:

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.

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. 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 Kralingen-Crooswijk is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het *deelgemeentelijk waterplan Kralingen-Crooswijk (2008)*. Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost en aan de doelstelling voor de korte termijn kan worden voldaan. Bij uitvoering van plannen moeten kansen, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurvriendelijke oevers, worden benut. Bij uitvoering van weg- en rioolwerkzaamheden verdient de grondwaterproblematiek eveneens speciale aandacht. In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal maatregelen voorgesteld, zoals de uitbreiding van oppervlaktewater langs de Burgemeester Oudlaan.

Beschrijving watersysteem

Langs de noordrand van het universiteitsterrein is de hoofdwaterring 'Groene Wetering' gelegen. Deze sluit via twee duikers aan op twee kleinere waterringen langs de Burgemeester Oudlaan en de Kralingse Zoom. Het onderhoud aan de 'Groene Wetering' wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap en vanwege het ontbreken van een onderhoudsstrook gebeurt dit vanaf het water. Als peil voor deze waterring wordt 1 meter diepte gehandhaafd; de maximale peilstijging in dit gebied is vastgesteld op 30 centimeter. Voor de twee andere waterringen geldt dat deze niet zijn aangemerkt als hoofdwaterring. Het onderhoud wordt derhalve uitgevoerd door de eigenaar van het omliggende terrein, waarbij het Hoogheemraadschap controleert of sprake is van voldoende doorstroom en diepte (minimaal 40 centimeter).

Naast deze waterringen zijn op het campusterrein twee oppervlaktewateren aanwezig die in verbinding staan met het omliggende watersysteem. Het gaat hierbij om een vijver bij de bibliotheek en een vijver in de patio van het monumentale deel van de het universiteitscomplex. Beiden worden door de Erasmus Universiteit beheert.

Het watersysteem ter plaatse van het universiteitsterrein is gelegen in het peilgebied GPG-185. Dit peilgebied heeft een oppervlaktewaterpeil van NAP -2,35 meter. Het oppervlaktewater dat zich binnen het plangebied bevindt, wordt door gemaal Groene Wetering II op peil gehouden. Overtollig water wordt geloosd op de Nieuwe Maas. Ook het gemaal Fascinatio draagt bij aan het op peil houden van het peilgebied. Bij eventuele watertekorten kan vanuit de Kralingse Plas of de Nieuwe Maas water worden ingelaten.

Het gehele terrein van de Erasmus Universiteit Rotterdam is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt direct op het oppervlaktewater geloosd; het afvalwater wordt onder vrij verval afgevoerd naar de openbare riolering van het rioleringsdistrict 's-Gravenhof. Het rioolgemaal Groene Wetering voert het rechtstreeks af naar de RWZI Kralingseveer. Daar het universiteitsterrein niet openbaar is, is in het verleden een aansluitvergunning van de riolering verstrekt.

De meest nabijgelegen waterkeringen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en betreffen de primaire en secundaire waterkeringen van de Nieuwe Maas. Deze maken onderdeel uit van dijkkring 14. De grondwaterstanden in de directe nabijheid van het plangebied variëren tussen NAP -1,54 meter en -3,73 meter, waarbij de maaiveldhoogte en verharding in het gebied is gelegen tussen van NAP - 1,65 tot NAP + 3,50 meter.

Wateropgave

De totale ontwikkeling van Campus Woudestein (fase 1 en 2) leidt tot een toename van het verhard oppervlak met ongeveer 2,34 ha. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap moet deze toename gecompenseerd worden. Bij een toelaatbare peilstijging van 0,4 meter dient minimaal 5.116 m² wateroppervlak op polderpeil te worden aangelegd.

In overleg met het hoogheemraadschap is afgesproken, dat ten behoeve van de eerste fase de watercompensatie afdoende is geregeld door de realisatie van de nieuwe waterpartij ten noorden van de Plaza (het centrale verblijfsgebied). Om te garanderen dat hier geen andere functies mogelijk zijn, is deze waterpartij in dit bestemmingsplan als "Water" bestemd. Hoewel deze waterpartij niet op het aanvankelijk vereiste polderpeil is gelegen, is door het Hoogheemraadschap een aantal redenen benoemd waarom deze waterpartij toch als voldoende compensatie wordt beschouwd. In de eerste fase zijn immers geen andere

(duurzame) mogelijkheden voorhanden om op eigen terrein de te compenseren watercapaciteit te realiseren. Daarbij komt dat de waterpartij tweemaal de omvang kent van het te compenseren wateroppervlak en bovendien de mogelijkheid biedt voor een maximale peilstijging van 60 centimeter (i.p.v. 30). Tot slot ziet het Hoogheemraadschap de waterpartij als waardevol onderdeel van het totale ontwerp.

Met het Hoogheemraadschap is afgesproken dat de waterpartij via de waterloop aan de Burgemeester Oudlaan wordt gekoppeld aan het watersysteem. Vanwege het hoogteverschil wordt deze verbinding met een stuw geregeld. Regenwater dat valt in de hoger gelegen delen zal via de Plaza rechtstreeks naar de waterpartij worden geleid. Omdat op de Plaza geen auto's rijden, kan het regenwater zonder filtering in het watersysteem worden geborgen. De toevoer vanuit de hoger gelegen gebieden en afkoppeling via de stuw zorgen op een natuurlijke manier voor stroming in de vijver. Dit is noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van de in de vijver aanwezige flora en fauna. Met het oog daarop zal de waterpartij een minimale diepte krijgen van 1,5 meter, zodat flora en fauna de kans krijgt zich te ontwikkelen. Dit is van belang voor een goede waterkwaliteit.

Door de realisatie van extra bebouwing zal de hoeveelheid huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater stijgen. Afvoer van rioolwater vindt plaats onder vrij verval op de openbare riolering in de Burgemeester Oudlaan. Hiervoor zal een nieuwe riool-aansluitvergunning bij de rioolbeheerder worden aangevraagd. Het is eventueel mogelijk om de toename van het rioolwater ook op eigen terrein op te lossen, bijvoorbeeld met behulp van een bufferput.

Keurvergunning

aangezien de ontwikkelingen niet zijn gelegen binnen de invloedssfeer van een primaire of secundaire waterkering, is het niet noodzakelijk om een keurvergunning aan te vragen.

Waterveiligheid

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang. Als de afstand groot genoeg is, kan tijdig worden geëvacueerd. Ook is van belang hoeveel water op straat komt. Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, de openbare ruimte of voor de aanwezige mensen en dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico.

Hoe een overstroming precies verloopt, hangt af van vele factoren. De provincie Zuid-Holland heeft berekend hoe het gebied kan onderlopen en welke overstromingsdiepte op welke locatie bereikt kan worden. Door de uitkomsten van de berekeningen te combineren, is voor elke locatie een maximale overstromingsdiepte bepaald. De overstromingsdieptekaart geeft daarmee een beeld van de gebieden die kunnen overstromen en een indicatie van de waterdiepten.

Volgens de provinciale risicokaart bedraagt de overstromingsdiepte ter hoogte van het plangebied 0,5 -2,0 meter. Als de waterkering van de Nieuwe Maas doorbreekt, zal grote schade ontstaan doordat een waterlaag van 0,5 tot 2,0 meter hoog wordt gevormd. Het binnenkomende water verspreidt zich via de aanwezige watergangen en zal na verloop van tijd over het talud de straat op lopen. Als de diepste delen gevuld zijn, stijgt het water totdat het maximum is bereikt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met vluchtroutes naar hogere delen. Vandaar dat voor de voorgenomen ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt, wordt geadviseerd om een uitgiftepeil te hanteren van minimaal NAP -1,10 meter. Het geadviseerde uitgiftepeil is een minimum en ontstaat als volgt: het oppervlaktewaterpeil in het betreffende peilgebied is NAP -2,35 m. Er is een minimale

drooglegging vereist van 1,25 m (drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil). Het uitgiftepeil komt daarmee op NAP -2,35 minus 1,25 = NAP -1,10 m. Aangezien het maaiveld al hoger is gelegen, wordt voldaan aan de minimale uitgiftepeil.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is betrokken bij de totstandkoming van de watertoets voor dit bestemmingsplan. Overleg heeft plaatsgevonden met Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam, alsmede met de Erasmus Universiteit zelf. De gemaakte afspraken zijn verwerkt. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg wordt het Hoogheemraadschap nogmaals gevraagd te reageren op de waterparagraaf en de daarbij behorende watertoets.

4.3 Geluid

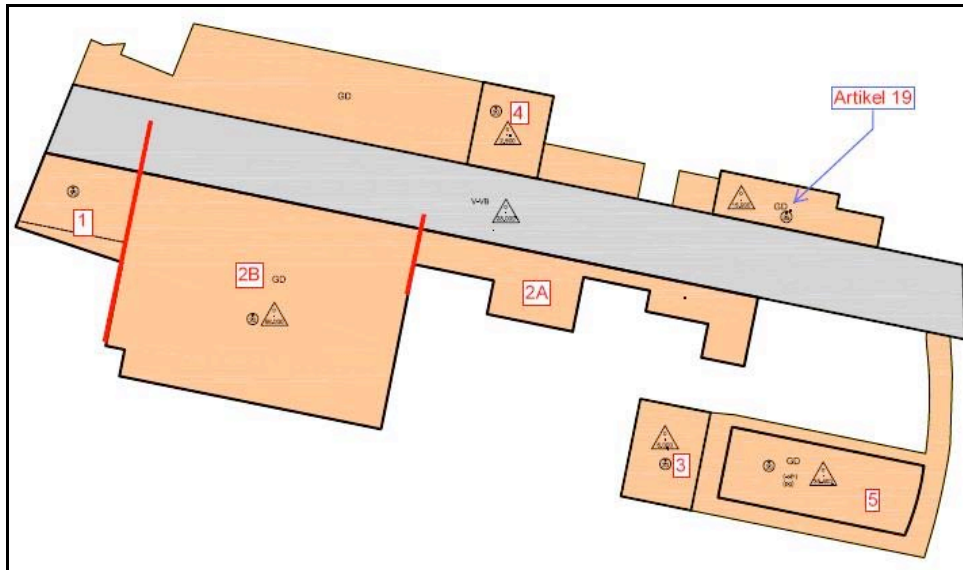
Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.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

Dit bestemmingsplan maakt een aantal geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk studentenwoningen en onderwijsgebouwen. Door IGWR is dan ook een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op alle onderzochte locaties wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op één of meerdere wegen (zie tabel 1). Op één locatie (2A) wordt de maximaal toelaatbare waarde als gevolg van de geluidsbelasting afkomstig van de A16 overschreden. De overschrijdingen vinden plaats op de bovenste bouwlagen (boven de 20 meter) aan de oostzijde van het gebouw (zijde A16). Van deze overschrijding is alleen sprake indien studentenhuysvesting wordt gerealiseerd; deze moeten beschouwd worden als woningen, waardoor de maximale ontheffingswaarde 53 dB bedraagt. Voor de overige geluidgevoelige voorzieningen geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB; deze wordt niet overschreden.

Naast het wegverkeerslawaai op de diverse wegen in de directe omgeving van het plangebied is ook tramlijn 7 op de Burgemeester Oudlaan aan een berekening onderworpen. De maximale geluidsbelasting van deze tramlijn is berekend op locatie 1 en bedraagt 59 dB op 7,5 meter hoogte.

³ IGWR, Projectbestemmingsplan Erasmus Woudestein fase 1: akoestisch onderzoek, september 2010.



Afbeelding 10: Overzicht rekenlocaties akoestisch onderzoek

Tabel 1: Rekenresultaten wegverkeerslawaai

Locatie*	Weg	Rekenpunt	Hoogte Rekenpunt [meter]	L _{2EN} [dB]	Overschrijding?	
					Voorkeur 48 dB	Maximaal (53/58/63 dB)
1	Burgermeester Oudlaan	1.06	7,5	53	Ja	Nee
	Abram van Rijkevorselweg	1.10	28,5	54	Ja	Nee
2A	Burgermeester Oudlaan	-	-	<48	Nee	Nee
	Abram van Rijkevorselweg	-	-	<48	Nee	Nee
	Kralingse Zoom	2.12	19,5/22,5	52	Ja	Nee
	A16	2.12	28,5	54	Ja	Ja (>53dB)
2B	Burgermeester Oudlaan	-	-	<48	Nee	Nee
	Abram van Rijkevorselweg	2.02	28,5	51	Ja	Nee
	Kralingse Zoom	-	-	<48	Ja	Nee
	A16	2.13C	28,5	49	Ja	Nee
3	Abram van Rijkevorselweg	3.6	28,5	53	Ja	Nee
	Kralingse Zoom	-	-	<48	Nee	Nee
	A16	3.7	28,5	53	Ja	Nee
4	Abram van Rijkevorselweg	-	-	<48	Nee	Nee
	Kralingse Zoom	-	-	<48	Nee	Nee
	A16	4.2	28,5	52	Ja	Nee
5	Abram van Rijkevorselweg	5.1	28,5	53	Ja	Nee
	Kralingse Zoom	5.2	4,5	63	Ja	Nee
	K.P. van der Mandelelaan	-	-	<48	Nee	Nee
	Max Euwelaan	-	-	<48	Nee	Nee
	A16	5.3	28,5	57	Ja	Nee

*) Bestemming locatie 1 t/m 4: Gemengde bestemming, waaronder studentenhuisvesting en onderwijsgebouw.

Bestemming locatie 5: Gemengde bestemming, waaronder onderwijsgebouw. Studentenhuisvesting is uitgesloten.

≤ 48 dB	49 - 53 dB	54 - 58 dB	59 - 63 dB	>63 dB
---------	------------	------------	------------	--------

Voor alle locaties geldt dat zij beschikken over minimaal één geluidluwe zijde en daarmee passen in het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Voor alle locaties wordt dan ook een ontheffing van de Wet geluidhinder aangevraagd (zogenaamde hogere waarden). Voor locatie 2A geldt dat naast een hogere waarde van 53 dB ook een dove gevel noodzakelijk is, indien studentenhuysvesting wordt gerealiseerd vanaf een hoogte van 20 meter .

4.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

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. Zo is bijvoorbeeld ten aanzien van kantoorlocaties in de regeling (Bijlage 3a, voorschrift 3A.1) gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlak in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van onder andere onderwijsgebouwen en studentenwoningen mogelijk. Aangezien dergelijke gebouwen niet in de regeling NIBM voorkomen, dient op een andere wijze aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Door IGWR is dan ook een luchtkwaliteitsonderzoek⁴ uitgevoerd.

In dit onderzoek is met behulp van standaardrekenmethode 1 (model CAR II, versie 8.1), zoals beschreven in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, berekend wat de bijdrage van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is. Met de modellen zijn de jaargemiddelde NO₂- en PM₁₀-concentraties en het aantal overschrijdingen van de dagnorm voor PM₁₀ berekend. Uit de berekeningen blijkt dat alleen in het jaar 2011 langs 2 wegvakken een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂ plaatsvindt. Deze toename door de voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan de 3%-grens uit het Besluit NIBM. Voor alle andere jaren blijven de berekende

⁴ IGWR, Projectbestemmingsplan Erasmus Woudestein fase 1: luchtkwaliteitsonderzoek, december 2009.

concentraties NO₂ en PM₁₀ onder de gestelde grenswaarden. Ook de daggemiddelde grenswaarde PM₁₀ wordt in geen van de jaren meer dan 35 maal per jaar overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling gekarakteriseerd kan worden als een NIBM-project en dat voldaan wordt aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10⁻⁶/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de regels is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

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. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10⁻⁵/jaar voor tien slachtoffers en 10⁻⁷/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10⁻⁴/jaar voor 10 slachtoffers en 10⁻⁶/jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10⁻⁸ plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grens- of richtwaarde, maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag verantwoording moeten afleggen over het groepsrisico indien deze wijzigt. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de wijze waarop deze verantwoording moet worden afgelegd nader gepreciseerd in de zogenaamde CHAMP-plichten⁵.

In de directe nabijheid van het plangebied komen enkele risicobronnen voor, te weten:

- binnenstedelijke transportroute voor LPG en andere motorbrandstoffen over de Maasboulevard en Abram van Rijckevorselweg;
- 2 tankstations met LPG-verkoop (Abram van Rijckevorselweg 75 (doorzet maximaal 1.000 m³) en Maasboulevard 10 (doorzet maximaal 1.500 m³));
- transport van gevaarlijke stoffen over Rijksweg A16;
- transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas;
- eventuele bedrijven met gevaarlijke stoffen.

Deze risicobronnen kunnen van invloed zijn op de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. IGWR heeft een onderzoek⁶ naar deze risicobronnen uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de externe veiligheidsrisico's van de genoemde risicobronnen onderzocht en getoetst aan de normen uit de wet- en regelgeving.

⁵ Communicatie- of informatieplicht; Horizonplicht; Anticipatieplicht; Motivatieplicht; Preparatieplicht.

⁶ IGWR, Projectbestemmingsplan Erasmus Woudestein fase 1: risicoanalyse externe veiligheid, december 2009.

De conclusie uit het onderzoek is dat geen van de risicobronnen een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. Aan alle plaatsgebonden risicocontouren wordt namelijk voldaan. Ook de groepsrisico's als gevolg van het transport over de autosnelweg A16 en Nieuwe Maas en het gebruik van de LPG-tankstations nemen niet toe. Voor het binnenstedelijk transport geldt dat het groepsrisico minimaal toeneemt (van 0,036 naar 0,045 maal de oriënterende waarde). De berekende waarde blijft een factor 10 onder de oriënterende waarde. Ondanks dat deze toename zeer marginaal is, is deze verantwoord door middel van een CHAMP-document.

4.6 **Milieuzonering**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Een toetsingskader voor deze zonering is de zogenaamde VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering", die informatie geeft over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

In de directe nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling is het sportpark Woudestein en het voetbalstadion van S.B.V. Excelsior gelegen. Volgens de VNG-lijst (SBI-code 931-G en 931-D) bedragen de maximale hinderafstanden 30 respectievelijk 200 meter voor het aspect geluid. IGWR heeft een onderzoek⁷ naar deze hinderbronnen uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat alleen binnen de hinderzone van 200 meter behorende bij het stadion van S.B.V. Excelsior een aantal nieuwe functies is gepland, te weten een hotel, kantoorvoorzieningen en onderwijslocaties. Alleen laatstgenoemde categorie is aan te merken als geluidsgoed. Daar de activiteiten in het stadion met name op vrijdagavond en in het weekend plaatsvinden en de onderwijsactiviteiten voornamelijk in de dagperiode van de weekdag en avondperiode van maandag tot en met donderdag, is het aannemelijk om te stellen dat de kans op het gelijktijdig gebruik van het stadion en de onderwijslocaties minimaal zal zijn. Daarnaast is in de afgelopen 5 jaar maar één geluidsklacht binnengekomen. Gesteld kan worden dat de huidige geluidsoverlast in de omgeving minimaal is. Tevens wordt een aantal gebouwen waar onderwijsfuncties mogelijk worden gemaakt afgeschermd door omliggende bebouwing. Op basis van deze analyse kan geconcludeerd worden dat geen geluidsproblemen te verwachten zijn bij de onderwijsvoorzieningen. Uiteraard zal tijdens de vergunningprocedure voldaan moeten worden aan de vereiste binnenwaarde.

Naast eventuele geluidhinder heeft Royal Haskoning een notitie over lichthinder⁸ opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat omwonenden van het plangebied aan de noord- en zuidzijde geen hinder van licht ten gevolge van de wijzigingen op het terrein van de Erasmus Universiteit ondervinden. De bewoners op de campus zelf (studenten) kunnen mogelijk hinder

⁷ IGWR, Geluidonderzoek sportpark Woudestein en stadion Excelsior, maart 2010.

⁸ Royal Haskoning, Effectonderzoek licht, Erasmus Woudestein fase 1, januari 2010.

van de lichtbronnen op het terrein zelf ondervinden. Bij het ontwerp is hiermee rekening gehouden.

4.7 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, 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 ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Plangebied

Door IGWR is een historisch onderzoek⁹ uitgevoerd voor de ondergrond binnen het plangebied. Op en nabij het plangebied zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd. Het blijkt dat de Campus Woudestein voor een gedeelte is gelegen ter plaatse van een voormalige baggerspecieloswal. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat ter plaatse van de voormalige baggerspecieloswal matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen, minerale olie (incidenteel) en PAK in de ondergrond (vanaf ong. 1,5 m-mv) aanwezig zijn. De bovengrond is hoogstens licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Het grondwater is incidenteel matig verontreinigd met zware metalen. Gronden die niet zijn gelegen op de voormalige baggerspecieloswal zijn zowel in de boven- als ondergrond hoogstens licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Hetzelfde geldt voor het grondwater. Op en nabij de onderzoekslocatie zijn geen mobiele verontreinigingen aangetoond. In het kader van de omgevingsvergunning is het noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

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.

⁹ IGWR, Onderdeel bodem voor Goede Ruimtelijke Onderbouwing Erasmus Woudestein, december 2009.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek 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.



Afbeelding 10: Archeologische waarden binnen het plangebied

Archeologische potentie

Op de Archeologische Waarden en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan de locatie een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend. Datzelfde volgt uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland (CHS). Informatie uit het verleden toont aan dat het plangebied voor een deel (de zuidzijde) aanzienlijk is opgehoogd. Op basis van deze ophoging en de archeologische verwachtingswaarde stelt het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) dat bij bodemverstoringen vanaf 1,0 meter onder NAP bij een oppervlak van tenminste 200 m² archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. In het plangebied is sprake van de bouw van onder andere een ondergrondse parkeergarage die deze marges overschrijdt.

Archeologisch onderzoek

Op de locatie van de toekomstige parkeergarage, de te graven vijver en het paviljoen is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (A. van de Meer en D.E.A. Schiltmans, 2010: *Rotterdam Masterplan Campus Woudestein. Een bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen*, BOORrapporten 508). Door sterke ophoging in het plangebied was het gewenste aantal handboringen niet uitvoerbaar. Acht handmatige boringen zijn daarom aangevuld met twee mechanische handboringen. Van de in totaal tien boringen hebben slechts vier de natuurlijke lagen onder de ophoging bereikt,

waarmee een beperkt overzicht is verkregen van de bodemopbouw in het plangebied. Op basis van de boringen die door het bouwzand heen de natuurlijke bodemopbouw hebben bereikt, varieert het ophogingspakket aan het maaiveld van 60 cm tot 1000 cm.

Tijdens het verkennend inventariserend veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Met de voorgestelde ontgravingsdieptes ten behoeve van de bouw in het plangebied, wordt de natuurlijke bodemopbouw (met uitzondering van de heipalen) door de werkzaamheden niet verstoord. Concluderend kan gesteld worden dat de kans zeer klein is dat bij de herinrichting van dit deel van het plangebied archeologische waarden verstoord zullen worden. Daarom wordt in het onderzochte, noordelijke deel van het plangebied, de bodem vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek tot een diepte van 2,80 meter beneden NAP.

Juridische regeling

Voor het noordelijke, onderzochte deel van het plangebied (Waarde – Archeologie -1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 2,80 meter beneden NAP.

Voor de rest van het plangebied (Waarde – Archeologie - 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden NAP.

4.9 Flora en fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. 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. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- 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 Ffwet. 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 Ffwet, *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. De vrijstelling geldt niet voor beschermde soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van het besluit;
- 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.

Bij besluit van 6 april 2009 heeft de minister van LNV de gedragscode Flora- en faunawet voor Bouwend Nederland goedgekeurd. Deze gedragscode is voor de bouw- en ontwikkelsector opgesteld. 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.

Plangebied:

IGWR heeft een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat het plangebied niet in (de directe nabijheid van) een beschermd natuurgebied is gelegen. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat in het bestemmingsplangebied naar verwachting geen beschermde plantensoorten voorkomen. Naast de algemeen voorkomende diersoorten als egel en mol, waarvoor een algemene vrijstelling geldt voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen, komen hoogstwaarschijnlijk de volgende beschermde diersoorten voor in het plangebied:

- beschermde vissoorten (zoals de Kleine modderkruiper) in de watergangen;
- vleermuizen die het gebied gebruiken als verblijfplaats, vliegroute en/of foerageergebied; vooral de gewone en ruige dwergvleermuis zijn typisch voor binnenstedelijke gebieden. Daarnaast is bij onderzoek in de omgeving de watervleermuis waargenomen;
- vogels (mussen en/of bonte specht) die vaste verblijfplaatsen in het plangebied hebben.

In de quickscan is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de functie van het gebied voor vleermuizen (foerageergebied, vliegroute en/of verblijfplaats). Uit dit aanvullende onderzoek¹¹ blijkt dat in het bestemmingsplangebied sprake is van een vaste rust- en verblijfplaats van één solitaire vleermuis (Gewone dwergvleermuis). Het blijkt te gaan om een zomerverblijfplaats. Het plangebied vervult geen wezenlijke rol als baltsplaats. Wel wordt het gebied gebruikt om te foerageren; vanwege het feit dat in de directe omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn, is het niet als essentieel aan te merken. Desondanks is een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Ff-wet noodzakelijk en dan ook aangevraagd.

Wat vogels betreft mag worden uitgegaan, dat in het broedseizoen verschillende kleinere broedvogelsoorten de aanwezige bomen gebruiken om hun nest in te maken. Deze broed- en vaste verblijfplaatsen zijn beschermd. Voor de meeste vogels loopt het broedseizoen globaal van half maart tot half juli. Bij sommige vogelsoorten, zoals spechten en roofvogels, vormt het nest jaarrond een vaste rust- en verblijfplaats. Ook buiten het broedseizoen hebben deze nesten een beschermde status. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen sporen van deze vogels aangetroffen, waardoor dergelijke rust- en verblijfplaatsen niet worden verwacht. Het aanvragen van een ontheffing wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

¹⁰ IGWR, Projectbestemmingsplan Erasmus Woudestein: Quickscan flora en fauna: implementatie Flora- en faunawet verkenning ecologische waarden, maart 2010.

¹¹ bureau Stadsnatuur Rotterdam, Vleermuizen Erasmus Woudestein, projectnr. 0572, oktober 2010.

Voor vissen is geen nader onderzoek noodzakelijk, daar maar op beperkte schaal werkzaamheden aan de aanwezige watergangen plaatsvindt. Het aanvragen van een ontheffing wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 de principes van duurzaam bouwen en de energieprestatie-eisen.

Plangebied

In de omgeving van de Campus is een warmtenet aanwezig of voorzien. Op basis van de Rotterdamse Bouwverordening dient de voorgenomen ontwikkeling hoogstwaarschijnlijk aangesloten te worden op het warmtenet van Eneco. Met collectieve warmtelevering wordt een aanzienlijke CO₂- en NO_x-reductie bereikt. Dit is gunstig voor het broeikas-effect en de lokale luchtkwaliteit. Verwarming op basis van collectieve warmte wordt positief gewaardeerd in de EPC. Indien collectieve warmte geleverd kan worden via een warmte-aansluiting, wordt daarmee de EPC verlaagd met 0,2.

Om het energieverbruik te minimaliseren en meer duurzaamheid in te brengen wordt aanbevolen de toepassing van zonne-energie, warmte-koude opslag, lage temperatuur verwarming, absorptiekoeling en toepassing van groene daken en duurzame materialen te overwegen. Door duurzaamheidsaspecten integraal in een vroeg stadium mee te nemen in het plan- en ontwerpproces, wordt voorkomen dat later strijdigheden tussen maatregelen ontstaan of dat maatregelen ontwerp-technisch niet meer in te passen zijn. In het Masterplan Campus Woudestein zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van waterbeheer, duurzaam bouwen, energiebeheer, duurzame materialen en mobiliteit vermeld die aansluiten bij initiatieven als 'greening the campus' en het RCI.

4.11 Windhinder

Om te beoordelen wat het te verwachten windklimaat rondom het plangebied is en eventuele benodigde windafschermende maatregelen te achterhalen, is door Peutz een windhinderonderzoek¹² uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied een matig windklimaat verwacht wordt aan de noordoostzijde van het L-gebouw. Het windklimaat in de onderdoorgang van het L-gebouw is, wanneer beoordeeld als doorloopgebied, overal goed. Beoordeeld als slentergebied zou het windklimaat in de zuidoosthoek van de onderdoorgang matig zijn. Op geen van de punten is sprake van windgevaar. In de eindsituatie van het gehele plan (fase 1 + 2), verslechtert het windklimaat in de onderdoorgang van het L-gebouw. In latere fasen verbetert het windklimaat ten noordoosten van het L-gebouw door de afschermende werking van de komst van nieuwe gebouwen. Door goed te kijken naar de uiteindelijke invulling van de verschillende bouwblokken, kan het windklimaat nog gestuurd worden.

¹² Peutz, Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau, februari 2009.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Het bestemmingsplan is zo flexibel mogelijk opgesteld. Dit geeft ruimte voor voortschrijdend inzicht en maakt verschuivingen in het programma van het masterplan mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan. In het kader van de milieuonderzoeken is rekening gehouden met deze flexibiliteit.

5.1 *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 bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 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 vijf bestemmingsregels opgenomen:

- *Artikel 3 Gemengd*: De ontwikkelingen zoals opgenomen in de eerste fase van het masterplan en dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt via een bestemming “Gemengd”. Voor deze bestemming is gekozen omdat sprake is van diverse functies (zoals studentenhuysvesting, kantoren, onderwijs en onderzoek) en het nodig is om voldoende flexibiliteit te bieden. Ondanks dat uit het masterplan is op te maken waar welke functies precies worden voorgesteld, is niet uit te sluiten dat bij de planuitwerking bepaalde inzichten veranderen en de situering van gebouwen en/of functies gaat afwijken van hetgeen nu wordt gepland. Met een bestemming “Gemengd” wordt voorkomen dat in dergelijke gevallen een (algehele) planherziening noodzakelijk is.

Voor de gronden die op de verbeelding zijn bestemd als “Gemengd” is via een aanduiding op de verbeelding aangegeven wat de maximale bouwhoogten zijn en hoeveel vierkante meter vloeroppervlak mag worden gerealiseerd. In de regels is de maximaal toegestane vloeroppervlak nader gespecificeerd. Door deze wijze van bestemmen wordt een kader geschapen waarbinnen de ontwikkelingen moeten blijven. Voor één situatie gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van geluidsgevoelige functies.

- *Artikel 4 Verkeer-verblijfsgebied:* Deze bestemming is opgenomen voor het verkeer- en verblijfsgebied en zal een inrichting mogelijk maken welke gericht is op gemengd verkeer (auto's, fietsers en voetgangers). Binnen de bestemming is tevens de aanleg van groen- en waterpartijen mogelijk, alsmede de in- en uitgangen (trappartijen) naar de halfverdiepte parkeervoorziening die binnen de gehele bestemming kan worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn eveneens gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 20 m³ toegestaan, evenals een kiosk dan wel koffieverkooppunt met een maximale omvang van 50 m³.
- *Artikel 5 Water:* Deze bestemming is opgenomen voor de aan de noordkant van het plangebied gelegen waterpartij. Door deze gronden direct voor waterlopen en waterberging te bestemmen kan worden voldaan aan de opgave zoals die voortkomt uit de watertoets.
- *Artikel 6 Waarde – Archeologie - 1:* Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming is dat archeologische waarden worden beschermd. Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt dat bij verstoringen van de bodem met een terreinoppervlak van meer dan 200 vierkante meter en tevens dieper dan 2,80 meter beneden NAP een archeologisch rapport dient te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit er op neer dat een vergunning pas wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan het college van 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. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.
- *Artikel 7 Waarde – Archeologie - 2:* Evenals bij de bestemming “Waarde – Archeologie - 1” is ook hier het uitgangspunt dat de archeologische waarden worden beschermd. Deze bestemming beslaat het zuidelijk deel van het plangebied. Hier geldt dat bij verstoringen van de bodem met een terreinoppervlak van meer dan 200 vierkante meter en tevens dieper dan 1,00 meter beneden NAP een archeologisch rapport dient te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

- *Artikel 8 Anti-dubbeltelregel:* De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog

eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- *Artikel 9 Algemene bouwregels:* Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van een maximum bebouwingspercentage en de afdekking van gebouwen.
- *Artikel 10 Algemene afwijkingsregels:* In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze ontheffingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.
- *Artikel 11 Algemene procedureregels:* Dit artikel schrijft voor dat, alvorens burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijke zienswijzen in te dienen. Hiertoe worden de stukken gedurende twee weken ter inzage gelegd.

Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 12) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2 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 wegbestemd. 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 handavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handavingscommissie 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 bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Op de verbeelding is aangegeven waarvoor de gronden bestemd zijn, alsmede de maximale bouwhoogten en toegestane oppervlakten.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten voor de realisatie van voorliggend plan, alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de Erasmus Universiteit. De kosten voor de gemeente worden verhaald door middel van een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente zijn aan dit plan dan ook geen kosten verbonden en de Erasmus Universiteit heeft aangegeven de kosten die dit plan met zich meebrengen, te kunnen dekken uit de (grond)exploitatie. Daarmee wordt de economische uitvoerbaarheid geacht te zijn aangetoond.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-inspectie;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Deelgemeente Kralingen-Crooswijk;
- Rijkswaterstaat;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- Kamer van Koophandel;
- GasUnie;
- Tennet.

Van het hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat zijn geen reacties ontvangen. Tennet heeft per brief aangegeven dat geen van hun belangen door het plan worden geschaad, aangezien in de directe nabijheid geen eigendommen zijn gelegen. Ook de GasUnie heeft per brief aangegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van een reactie. De overige partijen hebben één of meerdere opmerkingen op het plan gemaakt. Deze reacties zijn hieronder kort samengevat, waarbij tevens is aangegeven hoe met de reactie is omgegaan.

1. Provincie Zuid-Holland

1.1 In het plan wordt door middel van de bestemming "Gemengde doeleinden" een nieuwbouwprogramma van maximaal 17.600 m² aan kantoren mogelijk gemaakt. Uit de toelichting blijkt echter niet voor wie de kantoren en commerciële ruimten bedoeld zijn. Ingevolge de verordening Ruimte dienen plannen die voorzien in nieuwe kantoren met een omvang van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) per vestiging in overeenstemming te zijn met een regionaal afgestemd kantorenprogramma. Verzocht wordt in de toelichting aan te geven hoe deze capaciteit is opgenomen in een (actuele) regionaal vastgestelde kantorenstrategie.

Beantwoording

Ten aanzien van de ontwikkeling van kantoren is tussen de gemeente en de Erasmus Universiteit een exploitatieovereenkomst getekend. Deze overeenkomst heeft mede tot doel dat

de campusontwikkeling onder geen beding mag leiden tot concurrentie met omliggende locaties. De kantoren zijn bedoeld voor relatief kleine gebruikers in bedrijfsverzamelgebouwen (< 3.000 m² BVO per huurder) en zullen qua fasering gelijke tred houden met de ontwikkeling van de campus als geheel. In § 3.2 is hierover alsnog een passage opgenomen.

1.2 De uitgangspunten van de ruimtelijke onderbouwing en de risicoanalyse externe veiligheid lijken voor wat betreft de planrealisatie (aantallen bvo's, etc.) niet overeen te komen. Geadviseerd wordt de uitgangspunten vanuit de ruimtelijke onderbouwing duidelijk en herleidbaar te vertalen naar de uitgangspunten van de risicoanalyse externe veiligheid. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 ontbreekt een berekening van het groepsrisico zoals dat sinds 1-1-2010 met de verandering van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt voorgeschreven. Omdat uit het eindrapport van Basisnet Weg inderdaad blijkt dat ergens ter hoogte van het wegvak Terbregseplein - afrit 25 (Centrum) het groepsrisico bij maximale gebruikruimte uitkomt op 1,1 maal de oriëntatiewaarde, is het noodzakelijk om daarin - conform de gewijzigde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen - het juiste inzicht te krijgen.

Beantwoording

Het externe veiligheidsonderzoek is opgesteld op basis van het programma zoals dat in hoofdstuk 2 van de rapportage is opgenomen. Hier worden dezelfde aantallen bvo's genoemd als bij de beschrijving van het bouwplan zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen (hoofdstuk 3). De uitgangspunten van zowel het externe veiligheidsonderzoek als het onderliggende bestemmingsplan zijn dus gelijk. Aanpassing en afstemming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is bepaald dat groepsrisico-berekeningen uitgevoerd moeten met de hoeveelheden van transporten met GF3-stoffen (brandbaar gas van cat. 3) zoals die in de bijlage van de circulaire zijn vermeld. RBM-II geeft tevens aan dat bij ongevallen met GF3-stoffen op autosnelwegen alleen koude Blevé's voorkomen. Warme Blevé's die grotere effecten veroorzaken kunnen dus uitgesloten worden. De straal van een vuurbal behorende bij een koude Blevé bedraagt volgens het RBM-II 78 meter; het aandachtsgebied groepsrisico (de 1% letaliteitsafstand) is 131 meter. Het plangebied is op een afstand van minimaal 400 meter van de A16 gelegen. Het mag dan ook duidelijk zijn dat dit plan geen bijdrage geeft aan het groepsrisico. Dit is in het externe veiligheidsonderzoek ook geconcludeerd (paragraaf 4.3); aanpassing wordt niet noodzakelijk geacht.

1.3 Aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid en aanwezigheid van voldoende bluswater langs de Abram van Rijckevorselweg en voldoende vluchtwegen binnen het plangebied in tegenovergestelde richting van de Abram van Rijckevorselweg. Tevens zijn voldoende afsluitmogelijkheden noodzakelijk bij bestaande bebouwing en nieuwbouw ten behoeve van schuilmogelijkheden in verband met toxische scenario's (plangebied ligt mogelijk binnen invloedsgebied van toxische scenario's A16, waar mogelijk sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde).

Beantwoording

De aanbeveling wordt ter kennisgeving aangenomen. Alle gebouwen zullen georiënteerd zijn op de Plaza. Voor de gebouwen aan de zuidzijde hiervan houdt dit automatisch in dat zij over een uitgang beschikken die is afgekeerd van de Abram van Rijckevorselweg. De gebouwen aan de noordzijde van de Plaza hebben in principe hun hoofduitgang gericht op de Abram van

Rijckevorselweg, maar bij de uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de juiste situering van overige (nood)uitgangen. Het bestemmingsplan staat voorts de realisatie van bluswatervoorzieningen niet in de weg. Realisatie daarvan, alsmede een vluchtplan maakt deel uit van de afspraken in het kader van de CHAMP, het is dan ook niet noodzakelijk dit tevens in de planregels op te nemen.

2. VROM-inspectie

2.1 In het plan wordt gesteld, dat de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een toename van 2.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Niet helder is wat de mobiliteitseffecten hiervan zijn op de aansluitingen Kralingen en Centrum van rijksweg A16. Dit zal in het toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt moeten worden.

Beantwoording

De opmerking is ter kennisgeving aangenomen. De toename wordt nader bekeken en een aangepaste tekst wordt verwerkt voor vaststelling van het plan.

2.2 In de nabijheid van het plangebied zijn twee LPG-vulpunten aanwezig. In paragraaf 4.5 is niet aangegeven wat de doorzet van deze vulpunten is.

Beantwoording

In de nabijheid van het plangebied zijn inderdaad twee LPG-vulpunten gelegen. Het betreft hier het vulpunt behorende bij het tankstation aan de Maasboulevard 10; deze heeft een vastgelegde maximale doorzet van 1.500 m³. Het andere vulpunt behoort bij het tankstation aan de Abram van Rijckevorselweg 75. Hiervoor geldt een maximale vastgelegde doorzet van 1.000 m³. Paragraaf 4.5 is hierop aangepast.

2.3 Geadviseerd wordt om het door IGWR uitgevoerde externe veiligheidsrapport als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. Hierdoor wordt in zijn algemeenheid meer duidelijkheid verschaft over de aanwezige risicobronnen.

Beantwoording

Het genoemde rapport wordt als aparte bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2.4 In paragraaf 4.5 wordt vermeld dat het groepsrisico als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen marginaal toeneemt. Echter valt niet op te maken met welke omvang deze toename gepaard gaat. Daarnaast wordt gesteld dat deze toename wordt verantwoord middels een CHAMP-document; deze ontbreekt. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen en het CHAMP-document als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Uit het door IGWR opgestelde externe veiligheidsrapport blijkt dat in de huidige situatie het hoogste groepsrisico op 0,0036 maal de oriënterende waarde is gelegen bij 591 dodelijke slachtoffers. Na planrealisatie bedraagt dit 0,045 maal de oriënterende waarde bij 659 dodelijke slachtoffers. Paragraaf 4.5 is hierop aangepast.

Deze toename van het groepsrisico wordt inderdaad verantwoord middels een CHAMP-document. Dit document zal als aparte bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

3.1. In paragraaf 4.3 wordt aangegeven dat de maximaal toelaatbare waarde voor wegverkeer (als gevolg van rijksweg A16) op locatie 5 wordt overschreden. Dit is echter niet juist, daar ter plaatse de functie wonen is uitgesloten. Alleen een onderwijsfunctie is hier dan ook toegestaan, waarvoor een maximale ontheffingswaarde van 58 dB geldt (i.p.v. 53 dB). Een dove gevel is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan én het akoestisch onderzoek moeten hierop worden aangepast.

Beantwoording

Abusievelijk is voor locatie 5 uitgegaan van een verkeerde maximum toelaatbare waarde, waardoor getoetst is aan een strenger regime dan noodzakelijk. Deze omissie is zowel in het akoestisch onderzoek als in de geluidsparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan verholpen. De geluidbelasting op locatie 5 is nu getoetst aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Aangezien deze waarde niet wordt overschreden, is de verplichting voor realisatie van een dove gevel niet meer aan de orde. Wel is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het ontwerpbesluit hogere waarden ligt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

3.2. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor locatie 2A alleen een dove gevel nodig is voor de oostgevel. Dit valt echter niet op te maken uit het akoestisch onderzoek. De specifieke bouwaanduiding voor een dove gevel dient te gelden voor de gehele locatie, tenzij uit aanvullend onderzoek anders blijkt.

Beantwoording

Uit het akoestisch onderzoek van 22 september 2010 blijkt voor locatie 2A de volgende rekenpunten gekozen zijn: 2.05 t/m 2.13C. De maximum ontheffingswaarde van 53 dB wordt alleen overschreden op de rekenpunten 2.11 en 2.12 (vanaf 22,5 meter hoogte). Dit zijn de punten die gelegen zijn op de oostelijke grens van het vlak 2A. Hieruit kan opgemaakt worden dat alleen op de oostgevel een dove gevel noodzakelijk is. Aangezien de rekenpunten in het 'midden' van een bouwlaag liggen, geldt dat een dove gevel noodzakelijk is vanaf een hoogte van 20 meter. Hiertoe is een specifieke bouwaanduiding opgenomen op de verbeelding, waarmee deze rekenpunten gedekt worden. Daarbij is in de planregels opgenomen dat een dove gevel aan de oostzijde uitsluitend noodzakelijk is in geval van de realisatie van studentenwoningen. Indien enkel sprake is van de realisatie van voorzieningen in het kader van onderwijs en onderzoek, geldt een andere maximale ontheffingswaarde (58 dB i.p.v. 53 dB). Dit betekent dat dan geen dove gevel is vereist. Tevens is een ontheffing opgenomen, dat het bouwen met een dove gevel niet noodzakelijk is als dit uit nader akoestisch onderzoek blijkt.

3.3. In paragraaf 4.2 wordt aangegeven dat in de eerste fase geen mogelijkheden bestaan om op eigen terrein watercapaciteit te compenseren. Het is opgevallen dat de optie van groene daken hier onbenoemd blijft, terwijl de nieuwe bebouwing van Campus Woudestein zich hier goed voor zou lenen. Daarnaast moedigt de gemeente Rotterdam de realisatie van deze daken aan en kent hiervoor ook een subsidieregeling. Aanbevolen wordt groene daken alsnog te overwegen en de positieve effecten hiervan mee te laten wegen in de waterparagraaf.

Beantwoording

In overleg met het hoogheemraadschap is afgesproken, dat ten behoeve van de eerste fase de watercompensatie afdoende is geregeld door de realisatie van de nieuwe waterpartij ten

noorden van de Plaza (het centrale verblijfsgebied). Om te garanderen dat hier geen andere functies mogelijk zijn, is deze waterpartij in dit bestemmingsplan als "Water" bestemd. Door het hoogheemraadschap is in het kader van andere plannen opgemerkt dat zij achter het realiseren van groene daken staat, maar dat dit niet kan worden aangemerkt als duurzame oplossing om te voldoen aan de watercompensatie. Het bestemmingsplan maakt deze daken uiteraard niet onmogelijk, waardoor bij de uitvoering van de eerste fase nog altijd de mogelijkheid behouden blijft gebruik te maken van deze vorm van afdekking.

3.4. In de toelichting worden slechts enkele opties genoemd voor minimalisatie van het energieverbruik en het inbrengen van duurzaamheid in het plangebied. Aanbevolen wordt om concreet te benoemen welke maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energie worden genomen. Door het benoemen van deze maatregelen krijgen ze meer gewicht waardoor de kans op realisatie groter is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan heeft tot doel een ontwikkeling mogelijk te maken die de komende jaren tot uitvoering wordt gebracht. De Erasmus Universiteit heeft hoge ambities, mede ten aanzien van duurzaamheid, maar de bouwplannen zelf zijn nog niet in detail uitgewerkt. Het is derhalve niet mogelijk hier reeds in dit stadium meer gedetailleerd op in te gaan, mede omdat de innovatie op het gebied van duurzaam bouwen constant in ontwikkeling is.

3.5. Bij het ontwerp-bestemmingsplan zal een aantal aanvullende stukken aanwezig moeten zijn, zoals een aanvullend flora- en faunaonderzoek (naar vleermuizen), CHAMP-document en ontwerp ontheffingen op basis van de Wet geluidhinder (Hogere waarden-besluit).

Beantwoording

In de gevraagde gegevens wordt voorzien. Indien van toepassing worden deze stukken ook verwerkt in de milieuparagraaf van dit bestemmingsplan.

4. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

BOOR geeft aan dat de tekst van de toelichting inzake archeologie (paragraaf 4.8) correct is, maar dat daaruit volgt dat ook in de regels een artikel 'Waarde Archeologie' moet worden opgenomen, en op de verbeelding een 'Waarde Archeologie' (geldend voor het hele gebied) moet worden aangegeven.

Beantwoording

De planregels en verbeelding zijn op dit punt voornamelijk niet aangepast. Momenteel wordt een uitvoerig archeologische bodemonderzoek uitgevoerd. Aanvullend onderzoek op basis van individuele omgevingsvergunningen is daarmee mogelijk niet noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat een bestemming 'Waarde Archeologie' alsnog gewenst is, zal deze bij de vaststelling van het plan worden opgenomen.

5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

5.1 In de paragraaf "externe veiligheid" is vermeld dat de toename van het groepsrisico verantwoord zal worden middels een CHAMP-document. De VRR wenst dit document voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan voor beoordeling te ontvangen.

Beantwoording

De VRR is bij de totstandkoming van het CHAMP-document betrokken. De VRR heeft dit document dan ook meerdere malen ter beoordeling ontvangen. Tevens is het ontwerp-CHAMP aan de VRR verzonden, zodoende is aan de wens tegemoet gekomen.

5.2 De VRR ziet graag dat op grond van artikel 3.6d Wro in het bestemmingsplan een nadere eis wordt opgenomen, die stelt dat de voorziene ontwikkelingen op een zodanige wijze worden gerealiseerd, dat minimaal één (nood-)uitgang van het LPG-tankstation De Esch en van de Abram van Rijckevorselweg af gericht is. Daarnaast moeten deze uitgangen in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

Beantwoording

Alle gebouwen zullen georiënteerd zijn op de Plaza. Voor de gebouwen aan de zuidzijde hiervan houdt dit automatisch in dat zij over een uitgang beschikken die is afgekeerd van het genoemde LPG-vulpunt. De gebouwen aan de noordzijde van de Plaza hebben in principe hun hoofduitgang gericht op de Abram van Rijckevorselweg, maar bij de uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de juiste situering van overige (nood)uitgangen. Afspraken hierover maken deel uit van de CHAMP, het is dan ook niet noodzakelijk dit tevens in de planregels op te nemen.

5.3 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 Oost.

Beantwoording

Dit betreft een kwestie in het kader van de uitvoering van het plan. Het bestemmingsplan staat de realisatie van de noodzakelijke voorzieningen niet in de weg. Afspraken hierover maken deel uit van de CHAMP, het is dan ook niet noodzakelijk dit tevens in de planregels op te nemen.

5.4 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.

Beantwoording

In het kader van de CHAMP-verantwoording is aandacht besteed aan de wijze van communicatie en voorlichting. Dit document is door het bestuur geaccordeerd. Het is echter 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.

6. Kamer van Koophandel

6.1 De Kamer van Koophandel juicht de ontwikkelingen op de campus toe, omdat uiteindelijk een veelzijdig universiteitscomplex zal ontstaan. Dit heeft een toegevoegde waarde voor Rotterdam. Kamer van Koophandel is dan ook een groot voorstander van het bestemmingsplan, temeer daar het gaat om een uitermate flexibel plan met een heldere omschrijving van het einddoel, doch zonder starre voorschriften.

Beantwoording

De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

6.2 Op de nabijgelegen kantoorlocaties Brain- en Victoriapark is de leegstand zeer hoog, namelijk 19%. Voorkomen moet worden, dat door realisatie van vergelijkbare kantoren op de campus de leegstand op deze kantoorlocaties verder toeneemt. Kamer van Koophandel ziet dan ook graag dat binnen het bestemmingsplangebied andersoortige kantoren worden ontwikkeld, bijvoorbeeld kleinschalige flexibele ruimten voor startende ondernemers.

Beantwoording

Ten aanzien van de ontwikkeling van kantoren is tussen de gemeente en de Erasmus Universiteit een exploitatieovereenkomst getekend. Deze overeenkomst heeft mede tot doel dat de campusontwikkeling onder geen beding mag leiden tot concurrentie met omliggende locaties. De kantoren dienen bestemd te zijn voor relatief kleine gebruikers in bedrijfsverzamelgebouwen (< 3.000 m² BVO per huurder) en qua fasering gelijke tred te houden met de ontwikkeling van de campus als geheel.

6.3 De Kamer van Koophandel maakt uit het bestemmingsplan op dat het plan voorziet in de realisatie van 2.800 m² detailhandel op de campus. Enige detailhandel lijkt de Kamer wel gepast, echter moet dit wel sterk samenhangen met de campus en de aldaar verblijvende studenten en werknemers. Voorkomen moet worden dat de toevoeging op de campus van negatieve invloed is op de bestaande, nabijgelegen winkelgebieden in de Lusthofstraat en de Esch, waar relatief veel studenten wonen en hun boodschappen doen.

Beantwoording

In de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 2.600 m² aan detailhandel is toegestaan, welke bovendien niet meer dan 300 m² per vestiging mag bedragen (artikel 3.2.2 onder b). Deze oppervlakte is tevens vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, waarin is bepaald dat uitsluitend kleinschalige gemakswinkels zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat de campus van negatieve invloed zal zijn op de genoemde nabijgelegen winkelgebieden.

6.3 Maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 juli tot en met 1 september 2010 ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op maandag 23 augustus 2010 een informatieavond plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in één reactie, die hieronder geanonimiseerd is samengevat en voorzien is van een antwoord.

1. Inspraakreactie 1

1.1 Reclamant geeft in zijn begeleidend schrijven weer hoe de Erasmus Universiteit zich in het verleden tegen de destijds gemaakte afspraken en geldende beleidsstukken in heeft gevestigd op het 'Zuidelijk Niertje'. Daarnaast geeft reclamant aan dat dankzij het ontbreken van bestemmingsplannen tussen 1956 en 1997 de universiteit vooral zijn gang heeft kunnen gaan. Alle bouwvergunningen voor 1997 werden uitgegeven op een voor woningbouw bestemd terrein. Dit komt ook niet terug in de beschrijving van de geschiedenis van het huidige campuscomplex. Daarbij wordt min of meer openlijk de schuld van de rommelige inrichting van het noordelijk deel geschoven op 'de druk van buurtbewoners'.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Kralingse Zoom verving het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak Kralingen", dat was vastgesteld op 17 mei 1956, goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 24 juni 1957 en bij Kroonbesluit van 13 juli 1960 onherroepelijk was geworden.

De afgegeven bouwvergunningen zijn getoetst aan het destijds geldende kader en hier bestonden blijkbaar geen planologische/juridische redenen om de ontwikkelingen tegen te houden. De campus is aldus op legitieme wijze ontwikkeld.

Aangezien met dit bestemmingsplan een groot aantal ontwikkelingen wordt beoogd, is het gebruikelijk ook aandacht te besteden aan de huidige ruimtelijke situatie. Het gaat daarbij om ruimtelijke structuren en de aanwezigheid van functies en niet zozeer de procedures die zijn doorlopen om tot deze (bestaande) ruimtelijke situatie te komen. Het is geenszins de bedoeling geweest om de schuld van de 'rommelige inrichting' bij buurtbewoners te leggen. De betreffende zin is daarop aangepast.

1.2 Uit een ingezonden brief uit NRCnext van 26 augustus 2010 blijkt dat Nederlandse studenten helemaal niet op een campus van buitenlandse 'snit' wil wonen. De geplande nieuwbouw zou dan ook alleen voor buitenlandse studenten beperkt moeten worden.

Beantwoording

De uitgevoerde onderzoeken en het opgestelde ontwikkelingskader vormen de basis voor de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat behoefte bestaat om op of direct nabij het universiteitsterrein te wonen, wat zowel geldt voor Nederlandse als buitenlandse studenten. Uit de ingezonden brief valt op te maken dat de 'Nederlandse' student over het algemeen een eigen kamer prefereert, in tegenstelling tot de Amerikaanse student. Deze constatering staat los van de vraag naar studentenwoningen op of nabij de campus. Verder is het niet mogelijk om nieuwbouw enkel voor buitenlandse studenten te bestemmen, en tevens niet noodzakelijk.

1.3 Het plangebied is volgens de verbeelding beperkt tot een deel van de campus. Blijft op het overige oppervlak het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' uit 1997 van toepassing, waarvan de geldigheid inmiddels is verlopen?

Beantwoording

Voorlopig blijft het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' inderdaad van toepassing. Bestemmingsplannen kennen geen geldigheidsduur, maar dienen op regelmatige basis (om de tien jaar) te worden geactualiseerd, onder andere om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met de 'werkelijke' situatie dan wel gewijzigd ruimtelijk beleid.

1.4 In de aanleiding wordt beweerd, dat de 'bewoners' uit het huis dreigen te groeien. Zonder nadere definitie van het begrip bewoner is dit argument moeilijk te rijmen met de aan andere onderwijsinstellingen opgeofferde ruimte. "Bewoner" kan slechts worden gedefinieerd als wetenschappelijk, leidinggevend en ondersteunend personeel en de studenten van de instelling zelf. De universiteit drijft zijn ruimtebehoefte kunstmatig op en interpreteert het begrip 'schaarste' op een onjuiste wijze. Bij het inwilligen van de wensen c.q. de ambitie van de universiteit is het afwegen van belangen vereist. Door een gebrek aan definitie van 'bewoners' dreigen enkele belangen te worden opgeblazen tot onevenredige proporties.

Beantwoording

Het aantal studenten aan de Erasmus Universiteit is de afgelopen jaren fors gegroeid. De universiteit wil de groei in de komende jaren accommoderen en tegelijkertijd een aantrekkelijke campus met internationale uitstraling worden. Deze ambitie wordt van overheidswege gesteund, waarbij wel sprake is van randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben mede tot doel de realisatie van de campus gelijke tred te laten houden met de groei van de universiteit. De gemeente acht dit van groot algemeen belang, mede met het oog op het omliggende woongebied.

1.5 In het beleidshoofdstuk ontbreekt de Wijkvisie Kralingen-Oost 2008-2018 waarin vermeld staat dat de deelgemeente waakzaam zal zijn op de mogelijke consequenties van de uitbreiding van de campus, daar waar nodig actie zal ondernemen en garant zal staan voor een zorgvuldige belangenafweging van bewoners en de universiteit. Deze toezeggingen zijn niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Zelfs worden de bewonersbelangen ondergeschikt geacht. Immers staat op pag. 17 letterlijk "dat afstemming met de bewoners in de directe nabijheid als vanzelfsprekend wordt geacht, maar dat dat niet inhoudt dat stand still de uitkomst kan zijn." Klopt het dat de stad c.q. de gemeente hier achteraf een beperking toekent aan de belangen van bewoners en dat dit afwijkt van de toezeggingen van de deelgemeente? En hoe is dit te rijmen met de genoemde eisen in de Nota Ruimte, "welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken", waarbij als uitgangspunt geldt dat de veroorzaker betaalt?

Beantwoording

In de beleidsparagraaf is alsnog een passage opgenomen over de Wijkvisie Kralingen-Oost. De benoemde passage over de afstemming met bewoners is afkomstig uit de Economisch-ruimtelijke visie. De gemeente beoogt hiermee geenszins een beperking toe te kennen aan de belangen van bewoners, maar zal ook afwegingen moeten maken in het kader van het algemeen belang.

1.6 Zowel het "Student City"- als het Strategiedocument zijn doorspekt met oproepen aan studerende en afgestudeerde om in Rotterdam te komen c.q. blijven wonen. Waarom beperkt zich deze aanbeveling alleen tot studenten en wordt het wetenschappelijk, leidinggevend en ondersteund personeel (slechts) een goede werkomgeving in het vooruitzicht gesteld? Is bekend hoeveel van laatstgenoemden vanaf de totstandkoming van de EUR en NEH zich daadwerkelijk in Rotterdam of in de omgeving van de EUR gevestigd heeft? De antwoorden op deze vragen zijn van belang voor de oplossing van het parkeerprobleem.

Beantwoording

Studenten zijn het wetenschappelijk, leidinggevend en ondersteund personeel van de toekomst. De genoemde documenten betreffen ambities, waar de gemeente en universiteit zich hard voor maken. Het plan voor de campus heeft voorts weinig invloed op het parkeerprobleem en voorziet er juist in dat goede parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd in combinatie met een aantrekkelijke omgeving.

1.7 Het begrip 'duurzaam' komt in het gehele plan maar twee keer voor. De voorgestelde verstedelijking van het zuidelijk deel lijkt op gespannen voet te staan met 'Greening the Campus' dat in Erasmus Magazine is gepubliceerd, ook al is een landschappelijke noordhelft voorzien (dat tevens buiten het plangebied valt). In het plan dient dan ook officieel en expliciet worden geborgd, dat buiten de gebouwen in het plangebied duurzaamheid wordt betracht.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is niet het geëigend instrument om duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot gebouwen voor te schrijven. Dit is een aspect dat behoort tot de uitvoering van het project. Het bestemmingsplan staat een duurzame vorm van bouwen niet in de weg.

1.8 Tijdens de inspraakavond hebben maar twee bezoekers vragen gesteld. Dit komt doordat de avond plaatsvond in (het einde van) de vakantieperiode. Reclamant verzoekt bij de

terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan om een zeer ruime vóóraankondiging en informatie aan bewoners.

Beantwoording

De gehouden informatieavond is geen verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, maar in het kader van de afstemming met bewoners wel van belang geacht. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

Bestemmingsplan “Campus Woudestein (eerste fase)”

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	57
Artikel 1 - Begrippen.....	57
Artikel 2 - Wijze van meten.....	62
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	63
Artikel 3 - Gemengd	63
Artikel 4 - Verkeer – verblijfsgebied.....	65
Artikel 5 - Water.....	66
Artikel 6 - Waarde – Archeologie - 1	67
Artikel 7 - Waarde – Archeologie - 2	69
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	71
Artikel 8 - Antidubbelregel	71
Artikel 9 - Algemene bouwregels.....	71
Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels.....	71
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	73
Artikel 11 - Overgangsrecht	73
Artikel 12 - Slotregel	73

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

in deze regels wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan “Campus Woudestein (eerste fase)” van de gemeente Rotterdam.

aanbouw (uitbouw):

een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

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 of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2009CampusWoudes-oh01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

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:

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

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwverordening

bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging 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.

bruto vloeroppervlak (b.v.o.):

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

detailhandel:

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

dove gevel:

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

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

gebouw:

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

geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder):

hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendstandplaatsen. NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

hoofdgebouw:

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

horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

kap:

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

kantoren:

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

kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, alsmede dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen en gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

maatschappelijke voorzieningen:

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

milieudeskundige:

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

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 niet hieronder begrepen).

Peil (straat-):

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein;

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

rijbaan:

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

straatmeubilair:

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

uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

water:

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

Woningwet:

de Woningwet 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.

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.

- 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 plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding met “GD” voor "gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. maatschappelijke voorzieningen;
 2. kantoren;
 3. woningen in de vorm van studentenhuisvesting, met uitzondering van de gronden aangeduid met “pg” (parkeergarage) en de gronden aangeduid met “-sth” (studentenhuisvesting uitgesloten);
 4. bovengrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (pg);
 5. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 6. horeca;
 7. detailhandel.

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen;
- b. De vloeroppervlakte mag niet meer dan de op de verbeelding per bouwvlak aangegeven maximum bruto vloeroppervlakte bedragen, met dien verstande dat voor de gehele bestemming geldt dat:
 1. de maximum vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 35.200 m²;
 2. de maximum vloeroppervlakte voor studentenhuisvesting niet meer mag bedragen dan 24.800 m²;
 3. de maximum vloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 17.600 m²;

4. de maximum vloeroppervlakte voor horeca niet meer mag bedragen dan 8.400 m², waarvan maximaal 7.000 m² hotel en maximaal 1.400 m² aan overige horeca-activiteiten;
 5. de maximum vloeroppervlakte voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 2.600 m², met een maximum van 300 m² per vestiging;
- c. Voor geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” geldt vanaf 20 meter en hoger dat:
- indien sprake is van maatschappelijke voorzieningen, het gebouw zonder een dove gevel mag worden uitgevoerd;
 - indien sprake is van studentenhuisvesting, het gebouw aan de oostzijde wordt uitgevoerd met een dove gevel.

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde:

- a. in 3.1 onder a sub 3 van dit artikel en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding “-sth” studentenhuisvesting wordt gerealiseerd, onder voorwaarde dat uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat;
- b. in 3.2.2 onder a van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte met maximaal 3 meter wordt verhoogd;
- c. in 3.2.2 onder b en toestaan dat tussen de functies geschoven kan worden met de benoemde maximum vloeroppervlakten, onder voorwaarde dat de op de verbeelding per bouwvlak aangegeven maximum bruto vloeroppervlakte niet wordt overschreden;
- d. in 3.2.2 onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd zonder dove gevel, onder voorwaarde dat uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

3.3.2 Afwijking van de bouwregels is mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld,
- b. de parkeergelegenheid,
- c. de verkeerssituatie,
- d. de milieusituatie,
- e. de groenstructuur,
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 - Verkeer – verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “verkeer – verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, alsmede voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- b. halfverdiepte en/of ondergrondse parkeergarages;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. kleinschalige speeltoestellen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. één kiosk dan wel paviljoen/koffieverkooppunt;
- h. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van halfverdiepte en/of ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uit maximaal twee bouwlagen mogen bestaan.

4.2.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen, aanvullend op het bepaalde in lid 4.2.1 van dit artikel, enkel worden gebouwd:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (ondergronds) niet groter dan 10 m³, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 20 m³;
- b. één horecapaviljoen met een maximale grootte van 50 m³;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 4.1 onder h van dit artikel, niet dieper dan vier meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 5 - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. oeververbindingen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

Artikel 6 - Waarde – Archeologie - 1

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 6.3.1.

6.2.2 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.

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

6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,80 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

6.3.2 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, bodemverlagen, 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.

6.3.3 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.

6.3.4 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.

6.3.5 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.

Artikel 7 - Waarde – Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 7.3.1.

7.2.2 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.

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

7.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 7.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

7.3.2 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, bodemverlagen, 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.

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.3.5 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 8 - 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 9 - Algemene bouwregels

1. Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.
2. 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 10 - Algemene afwijkingsregels

1. 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 dan wel kap/schuin dakvlak.
2. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedraagt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 - Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

11.1.3 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.4 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 12 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als : Regels van het bestemmingsplan “Campus Woudestein (eerste fase)“, gemeente Rotterdam.




III. VERBEELDING

VERKLARING

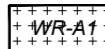
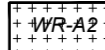
Plangebied

—●—●— Plangrens


Enkelbestemmingen

-  Gemengd
-  Verkeer - Verblijfsgebied
-  Water

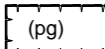
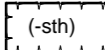
Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie - 1
-  Waarde - Archeologie - 2

Bouwvlakken

 Bouwvlak

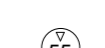

Funcieaanduidingen

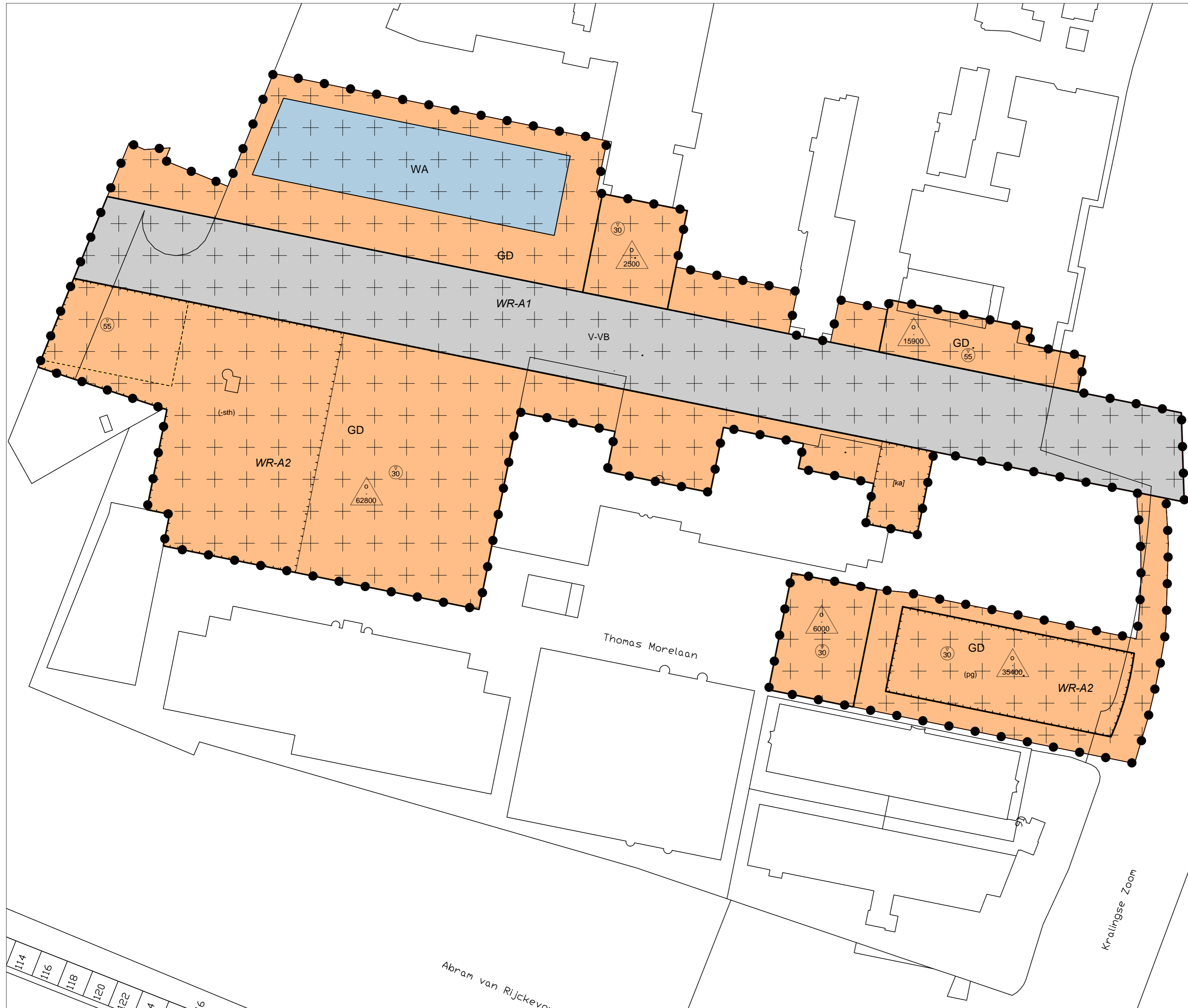
-  Parkeergarage
-  Studentenhuisvesting uitgesloten

Bouwaanduidingen

 Karakteristiek

Maatvoeringen

-  Maximale bouwhoogte (m)
-  Maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)



Kralingse Zoom

K

Kralingse Zoom

project:
Campus Woudestein (eerste fase)
gemeente:
gemeente Rotterdam
fase:
onherroepelijk
opdrachtgever:
Erasmus Universiteit Rotterdam

projectnummer:
10.08.1

datum : 1 juli 2011 identificatienummer:
schaal : 1:1000 (A2) NL.IMRO.0599.BP2009CampusWoudestein-oh01

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



114
116
118
120
122
124
146

Abram van Rijckevors

Thomas Morelaan

IV. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

