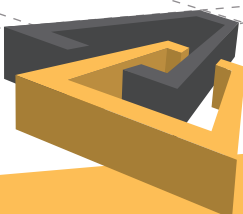


# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

## **GYMZAAL HEIJPLAAT**

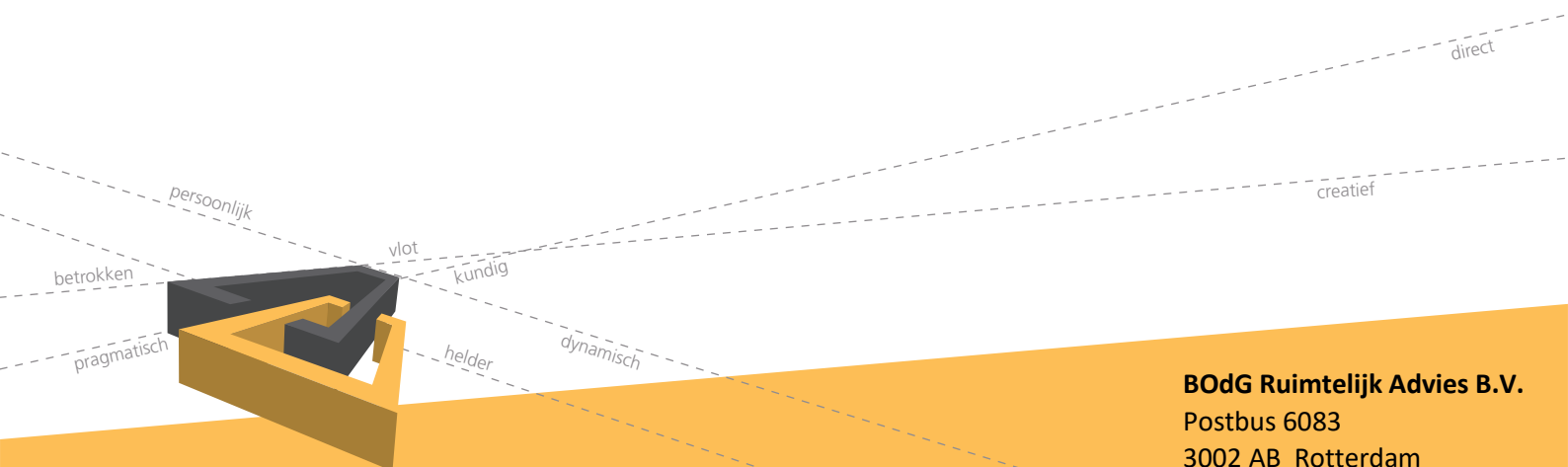




# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## GYMZAAL HEIJPLAAT

Datum	11 maart 2019
In opdracht van	Gemeente Rotterdam



**BODG Ruimtelijk Advies B.V.**  
Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
[www.BOdG.nl](http://www.BOdG.nl)



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding .....	7
1.2 Ligging en begrenzing .....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	7
1.4 Procedure .....	8
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>10</b>
2.1 Nationaal beleid.....	10
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT .....</b>	<b>13</b>
3.1 Bestaande situatie .....	13
3.2 De opgave .....	13
<b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>15</b>
4.1 Water .....	15
4.2 Milieuzonering.....	16
4.3 Geluid.....	17
4.4 Luchtkwaliteit .....	17
4.5 Externe veiligheid .....	18
4.6 Bodem.....	19
4.7 Archeologie.....	19
4.8 Flora en fauna .....	20
4.9 Duurzaamheid.....	21
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	22
<b>5. UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>23</b>
5.1 Financiële uitvoerbaarheid .....	23
5.2 Vooroverleg .....	23
<b>6. CONCLUSIE .....</b>	<b>25</b>

**BIJLAGE: Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)**



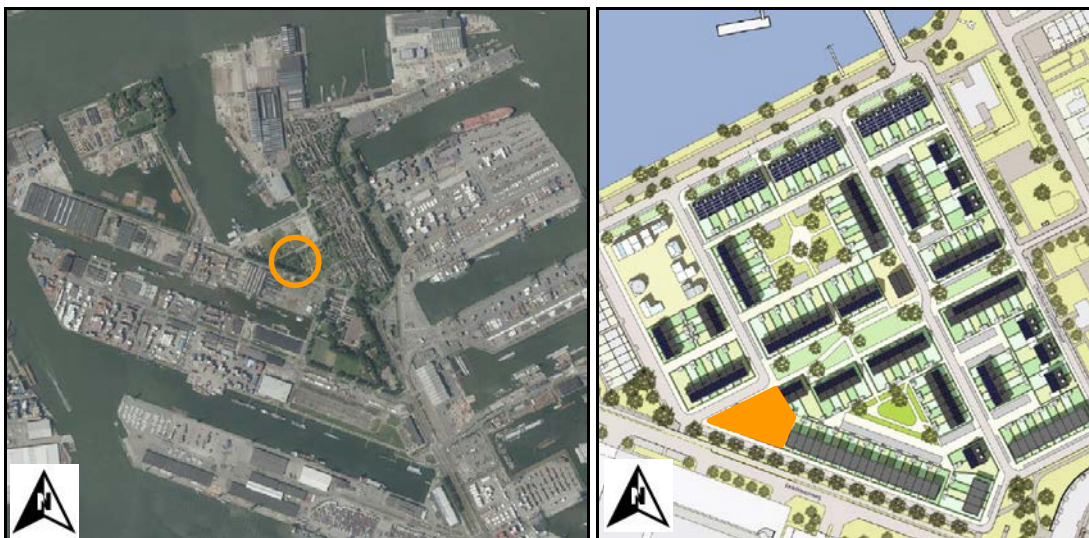
# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

Heijplaat bevindt zich momenteel in een transformatieproces, waarbij niet alleen wordt geëxperimenteerd met duurzame woonvormen. Ook met strategische ingrepen wordt gestuurd op een duurzaam voorzieningenniveau. Daartoe behoort ook de vervanging van de bestaande gymzaal aan de Corydastraat. In samenspraak met bewoners is ervoor gekozen om deze gymzaal te herbouwen op de hoek van de Eemhavenweg / Karimunstraat. Het geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat" staat deze ontwikkeling echter niet toe. Om de beoogde gymzaal mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk en dit document voorziet daarin.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

De gymzaal is beoogd aan de nieuwe parallelweg langs de Eemhavenweg, op de hoek met de Karimunstraat. De Eemhavenweg vormt de grens tussen de nieuwe in aanbouw zijnde wijk "Het Nieuwe Dorp" en de Eemhaven. Een gebouw op deze locatie zal bijdragen aan een kwalitatieve beëindiging van de te realiseren centrale groenzone en zichtas (Karimunstraat). Omdat dit deel van de nieuwe wijk nog gerealiseerd moet worden, wordt onderstaand het projectgebied aangegeven binnen het stedenbouwkundig plan.

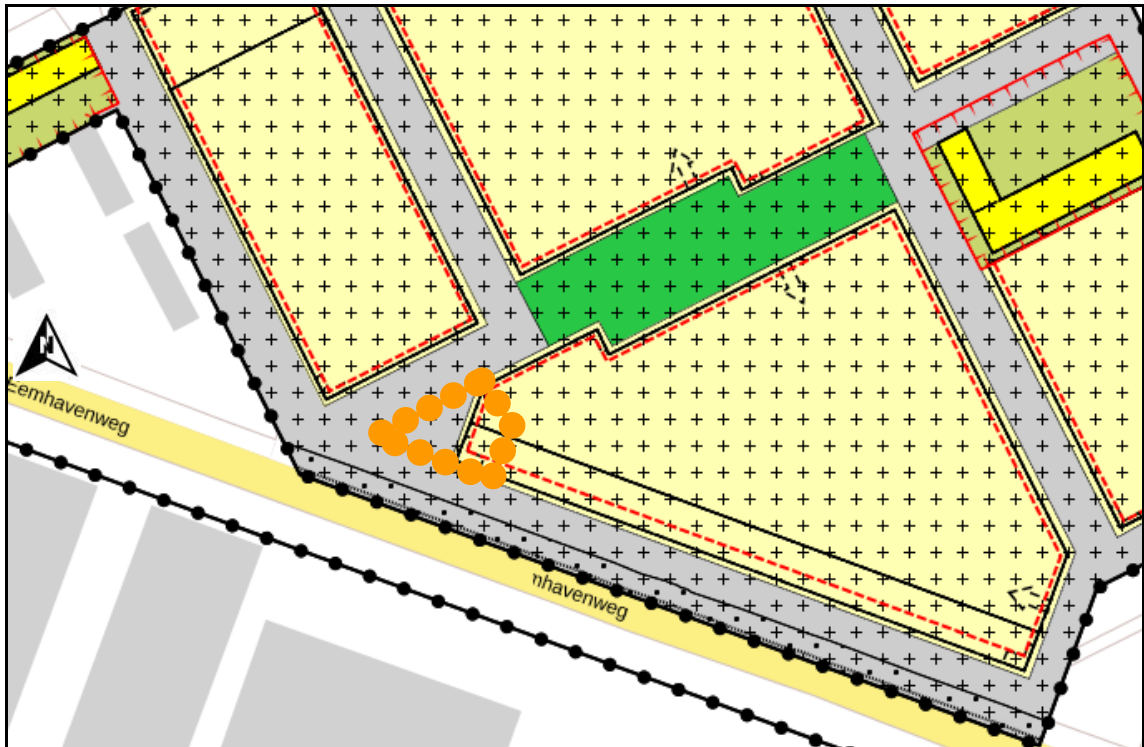


Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Heijplaat en binnen het stedenbouwkundig plan voor "Het Nieuwe Dorp".

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 3 oktober 2013.

Binnen het projectgebied bevindt zich een tweetal hoofdbestemmingen, te weten "Woongebied" en "Verkeer - Verblijfsgebied" (zie afbeelding 2). Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat " (projectgebied oranje omkaderd).

De gronden binnen de bestemming "Woongebied" zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook voorzieningen van openbaar nut, groen, water, tuinen, parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen behoren tot de toegestane functies. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak waarbij een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 7 respectievelijk 13 meter.

Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" zijn de gronden onder andere bestemd voor rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsenvoorzieningen en voetpaden. Hier mag niet worden gebouwd behoudens in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, kleinschalige speelvoorzieningen, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer.

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" betreft een bestemming die eventuele archeologische waarden in de ondergrond beschermt. In de bestemming is bepaald dat voor werkzaamheden die dieper reiken dan NAP en een groter oppervlak bestrijken dan 200 m<sup>2</sup>, vergunning noodzakelijk is. Die vergunning kan alleen verkregen worden indien – mogelijk op basis van nader onderzoek – blijkt dat geen sprake is van aantasting van archeologische waarden.

De beoogde gymzaal is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan. Het plan biedt geen binnenplanse afwijkingsbepalingen op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden verleend.

#### 1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan



aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste gymzaal te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gefaseerd aangevraagd. Dat houdt in dat de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw op een later moment wordt aangevraagd.

## 2. BELEIDSKADER

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

### 2.1 *Nationaal beleid*

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het voornemen behelst de realisatie van een gymzaal ter vervanging van een zaal die op korte afstand van de projectlocatie is gelegen. De zaal zal dienen als sportvoorziening voor een nabijgelegen basisschool en voorts dienen als ruimte voor buurtactiviteiten. De bouw van de gymzaal heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De gymzaal wordt niet als stedelijke voorziening beschouwd, waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

### 2.2 *Provinciaal beleid*

#### *Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit, Verordening ruimte 2014*

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en

mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen, locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele ruimtelijke plannen.

#### *Conclusie*

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om binnen het projectgebied een gymzaal te realiseren ter vervanging van een zaal die nu op korte afstand van de projectlocatie is gelegen. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie conclusie § 2.1), is een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Gesteld wordt dat realisatie van de beoogde gymzaal past binnen het provinciaal beleid.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Stadsvisie Rotterdam 2030*

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door het college van B&W van Rotterdam. De visie bevat een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam voor de periode tot 2030 en heeft als missie om te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Kernbeslissing 4 betreft de ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Hiertoe ontwikkelt de stad nieuwe attractieve woonmilieus, op basis van bestaande identiteiten. Om goed te kunnen leven in de stad zijn complete woonmilieus noodzakelijk, dus inclusief de bijbehorende voorzieningen die aansluiten bij de wensen van de woonconsument.

### *Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020*

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

### *Welstandnota Rotterdam (2012)*

Het Rotterdamse Welstandbeleid is gericht op het behouden en versterken van per gebied specifieke ruimtelijke kwaliteiten. Het beleid hanteert hiervoor eisen per gebiedstype. Het projectgebied valt onder het gebiedstype 'Tuindorpen'. Voor Het Nieuwe Dorp, waar het blok aan de Heysekade onderdeel van is, geldt een aparte welstandsparagraaf. In deze Welstandsparagraaf zijn de welstandscriteria opgenomen die worden gehanteerd bij de toetsing van toekomstige bouwplannen in het Nieuwe Dorp - Heijplaat. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen..

### *Voorzieningenplan Heijplaat*

Het project Integraal Voorzieningenplan Heijplaat is onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Heijplaat 2012 (SOK2 d.d. 9 november 2012). Het doel van de SOK2 is met name om de eerdere plannen en afspraken te herijken en te plaatsen in het licht van de veranderende maatschappij en de gewijzigde posities en mogelijkheden van sommige samenwerkingspartners. Tevens is één van de doelen van de SOK2 de ontwikkeling en realisatie van een voorzieningenniveau dat past bij een inwonersaantal van ca. 1.500 tot 1.700 inwoners. Het minimaal benodigde voorzieningenniveau bestaat onder andere uit een gymzaal.

### *Conclusie*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande gymzaal op een iets gewijzigde locatie vervangen door een nieuwe gymzaal. Daarmee wordt aangesloten op de uitgangspunten zoals verwoord in de diverse beleidsdocumenten. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk beleid.

### 3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

#### 3.1 *Bestaande situatie*

Het woongebied Heijplaat is een enclave midden in het Waal- en Eemhavengebied en wordt aan alle kanten omringd door havenactiviteiten. Het is gesitueerd aan de westzijde van Rotterdam en behoort tot de voormalige deelgemeente Charlois.

Heijplaat is een helder afgebakend tuindorp dat wordt begrensd door een Y-vormige structuur van hoofdontsluitingswegen, voor zowel het woongebied als ook omringende bedrijfsterreinen. Binnen deze structuur bevinden zich het oorspronkelijke vooroorlogse tuindorp Heijplaat (oostelijke deel) en het naoorlogse gebied De Heij (westelijke deel), ook wel het Nieuwe Dorp genoemd. Beide deelgebieden worden van elkaar gescheiden door de Courzandseweg. Ten zuiden van de belangrijkste ontsluitingsweg, de Eemhavenweg, ligt het woongebied Park De Heij.



Afbeelding 3: Ligging van Heijplaat, omringd door havenactiviteiten. (projectgebied oranje omkaderd).

#### 3.2 *De opgave*

Van een bouwplan is vooralsnog geen sprake. Er is voor gekozen om eerst de ruimtelijke procedure te doorlopen, zodat de functie planologisch mogelijk is. Ten behoeve van de nadere uitwerking zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten<sup>1</sup> die deel uitmaken van de bijlagen. Onder verwijzing naar deze nota, zal in deze paragraaf beperkt ingegaan worden op deze randvoorwaarden.

---

<sup>1</sup> Gemeente Rotterdam, Nota van Uitgangspunten Gymzaal Het Nieuwe Dorp Heijplaat, oktober 2017.

De beoogde gymzaal wordt in hoofdzaak gebruikt voor de gymlessen van een nabijgelegen basisschool, maar doet ook dienst als wijkvoorziening. Zo zal de zaal (incidenteel) gebruikt worden voor de verhuur ten behoeve dorpsactiviteiten en als repetitieruimte, bijvoorbeeld voor de plaatselijke muziekvereniging.

Door de bijzondere locatie van de gymzaal, aan het einde van de centrale groene as midden in het Nieuwe Dorp, zal sprake zijn van een in het oog springend gebouw. Aan de Eemhavenweg zal de gymzaal één van de toegangswegen van Het Nieuwe Dorp markeren.

Het parkeren zal worden opgelost in het inrichtingsplan voor 'het Verborgene Geheim' en komt dus niet binnen het projectgebied zelf. Parkeren gebeurt conform de normen uit de Rotterdamse bouwverordening, tenzij anders is vastgelegd in gebiedsafspraken. Dit houdt in dat voor de gymzaal van ca. 675 m<sup>2</sup> in principe 14 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag.

Ook de fietsenstalling zal worden opgelost in het inrichtingsplan voor 'het Verborgene Geheim'. Bij de gymzaal moet een opstelplek voor minimaal 23 fietsen worden voorzien.

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

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

Het projectgebied ligt buitendijks, waardoor de Waterwet van toepassing is. Voor deze gebieden geldt geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Van deze toename is overigens geen sprake, aangezien de gymzaal dient ter vervanging van een bestaande gymzaal met gelijke afmetingen. Bovendien is de beoogde locatie reeds bestemd voor de realisatie van bebouwing en verhardingen in het kader van Het Nieuwe Dorp.

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van het Nieuwe Dorp is destijds een Watertoets opgesteld, waarin in overleg met de waterbeheerder is uitgewerkt op welke wijze met het aspect water rekening wordt gehouden. Omdat de uitgangspunten ongewijzigd zijn, is dat onderzoeksrapport integraal als bijlage opgenomen en wordt omwille van de leesbaarheid van deze paragraaf verwezen naar de conclusie in dat rapport.

#### *Overstromingsrisico*

Hoewel de kans op overstroming gering is (één op de tien jaar) is het nodig om voor de nieuwbouw veiligheidsmaatregelen te nemen. Initieel hadden Rijkswaterstaat en gemeentewerken de veiligheidseisen vertaald in een uitgiftepeil van 3,90 boven NAP voor alle nieuwbouw op Heijplaat. Het totale ophogen van Het Nieuwe Dorp naar 3,90 boven NAP

maakte nieuwbouw echter onrendabel. Zodoende heeft het college van B&W de herontwikkeling van Het Nieuwe Dorp in maart 2011 aangewezen als pilotgebied voor waterbestendigheid in buitendijks gebied. Binnen de *Pilot Adaptief Bouwen* heeft het gemeentebestuur op 6 juli 2012 besloten tot een meerlaagse waterveiligheid: naast maatregelen op gebouwniveau is een dijklichaam voorzien van 3,60 boven NAP langs de Heysekade. Daarmee is sprake van een verlaging van het overstromingsrisico naar 1 op de 250 jaar. Het uitgiftepeil voor heel Het Nieuwe Dorp is vastgelegd op 3,40 boven NAP. Vloerpeilen voor gebouwen dienen te worden voorzien op 3.60 boven NAP, zo ook voor de nieuwe gymzaal.

#### *Riolering*

In de omgeving van het projectgebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwe sportzaal wordt daarop aangesloten, maar daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld en geïnfiltreerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

#### *Waterkering*

Het projectgebied ligt niet op een waterkering of binnen de daarbij behorende beschermingszones. De reeds beschreven waterkering langs de Heysekade krijgt een waterkerende functie maar is geen waterstaatswerk. Het gebied blijft daarmee buitendijks liggen. De Heysekade wordt wel als waterkerend object ingericht en beheerd. De oever van de Heysekade wordt in het bestemmingsplan dat voor geheel Heijplaat wordt opgesteld, opgenomen als waterkering en voorzien van een passende bestemming.

## **4.2 Milieuzonering**

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

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

De beoogde gymzaal wordt in hoofdzaak gebruikt voor de gymlessen van een nabijgelegen basisschool, maar doet ook dienst als wijkvoorziening. Zo zal de zaal (incidenteel) gebruikt worden voor de verhuur ten behoeve van dorpsactiviteiten en als repetitieruimte (bijvoorbeeld voor de plaatselijke muzikervereniging). Wanneer gekeken wordt naar deze twee functies, dan wordt een wijkvoorziening aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 94991A) en een sporthal als een categorie 3-inrichting (SBI-code 931A). Hierdoor is sprake van



een hindercontour van 30 respectievelijk 50 meter, in beide gevallen voor het aspect 'geluid'. Omdat voor de overige aspecten (geur, gevaar en stof) in beide gevallen geen sprake is van een hindercontour en geheel Heijplaat al aangemerkt wordt als 'geluidsbelast' – vanwege de ligging nabij havenindustriegebieden – kan gesproken worden van een gemengd gebied. Hierdoor mogen de genoemde hindercontouren met één afstandsstep verkleind worden. Dit resulteert in een contour van 10 respectievelijk 30 meter.

Op grond van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Dorp' is het mogelijk om op een afstand van circa 10 meter van de toekomstige gymzaal woningen te realiseren. Hierdoor wordt dus niet voldaan aan de hinderafstand die van toepassing is voor een sporthal. Desondanks wordt een kortere afstand acceptabel geacht. Zo is de beoogde gymzaal kleinschalig van aard en niet te vergelijken met een volwaardige sporthal. Daarnaast wordt de geluidhinder bij een sporthal voornamelijk bepaald door wegrijdende auto's en dichtslaande portieren. Ter plaatse van de beoogde gymzaal zijn echter geen parkeervoorzieningen aanwezig, zodat van deze piekgeluiden nauwelijks sprake zal zijn. Tevens valt eventuele geluidhinder van de sporthal weg in het geluid dat afkomstig is van andere in de omgeving aanwezige geluidsbronnen, zoals het Havengebied en aanwezige wegen. Gesteld kan worden dat de nieuwe gymzaal een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

#### **4.3 Geluid**

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

Een gymzaal wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Zoals in § 4.2 al is aangegeven, leidt realisatie van deze voorziening niet tot onaanvaardbare geluidniveaus ter plaatse van de dichtstbijzijnde (milieugevoelige) objecten. Het aspect 'geluidhinder' vormt geen belemmering voor realisatie van een wijkspportvoorziening binnen het projectgebied.

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

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

regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is vele malen groter, dan die van de bouw van een gymzaal. Omdat deze zaal verder ook geen PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> genereert, wordt de voorgenomen ontwikkeling als *niet in betekenende* mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

#### 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.

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

In het bestemmingsplan "Het Nieuwe Dorp" is geconcludeerd dat het aantal personen binnen het plangebied niet toeneemt ten opzichte van de oorspronkelijk situatie. Daarmee blijft het groepsrisico gelijk. Deze conclusie blijft feitelijk ongewijzigd, aangezien de nieuw te realiseren gymzaal ter vervanging dient van de bestaande, die eveneens binnen het onderzochte gebied gelegen is.

##### *Risicobronnen*

Voor het bestemmingsplan "Het Nieuwe Dorp" is uitvoerig aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid, aangezien dat bestemmingsplan vooral voorziet in de realisatie van kwetsbare bestemmingen als woningen. De in de omgeving aanwezige bedrijven zijn in het kader van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Dorp" geïnventariseerd en daaruit is gebleken dat van geen van de bedrijven een  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour kent die is gelegen over het plangebied. Daarmee reiken deze dus ook niet tot over de locatie waar nu de gymzaal is voorzien. Wel is een tiental bedrijven relevant gebleken in het kader van het groepsrisico. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekening is gebleken dat de ontwikkelingen op grond van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Dorp" niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Reden hiervoor is, dat in het gebied per saldo minder huizen terugkomen dan er reeds aanwezig waren. Ook de realisatie van de beoogde gymzaal zal geen invloed hebben op het groepsrisico, aangezien deze gymzaal wordt gebouwd ter vervanging van een reeds elders in Heijlplaat aanwezige gymzaal.

Andere risicobronnen in de omgeving van het projectgebied betreffen de snelweg A15 en de spoorlijn. Deze liggen op circa 2 kilometer afstand, waardoor de bijbehorende  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontouren en plasbrandaandachtsgebieden niet tot aan het projectgebied reiken. Dit geldt ook voor de contouren die van toepassing zijn langs de Nieuwe Maas, aangezien deze transportroute op circa 900 meter afstand ligt. Op basis van het Besluit

transportroutes externe veiligheid geldt voor deze transportroutes, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Aangezien het projectgebied op grotere afstand van deze bronnen ligt, wordt gesteld dat realisatie van de gymzaal geen invloed heeft op het groepsrisico. Deze risicobronnen vormen dus geen beperking.

#### *Conclusie*

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen.

#### **4.6 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 hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van projectgebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop-, herinrichtings- en rioleringswerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de laatste fase van "Het Nieuwe Dorp". Daardoor bestrijkt het onderzoek een veel groter gebied dan uitsluitend de beoogde locatie voor gymzaal. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van verontreinigingen, maar dat geen sprake is van onaanvaardbare risico's als gevolg van de verontreiniging met zware metalen (zink). De verontreinigingssituatie vormt echter wel een belemmering voor de voorgenomen herinrichtings- en rioleringswerkzaamheden, waardoor een (BUS-)saneringsplan noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden. Deze wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Voor het uitvoeren van de benodigde saneringsmaatregelen zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde sloop-, herinrichtings- en rioleringswerkzaamheden en daarmee ook niet voor de realisatie van de beoogde gymzaal.

#### **4.7 Archeologie**

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

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit

---

<sup>2</sup> Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek "Het Nieuwe Dorp, fase X", juni 2018, documentnummer 2018-0048.

instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

#### *Archeologische potentie*

Het Projectgebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan het gebied een redelijke tot zeer hoge archeologische verwachting toegekend. De geologische kaart laat zien dat de diepere ondergrond in het oostelijke deel van Heijplaat bestaat uit afzettingen van Duinkerke III op Duinkerke I op veen. In het westelijke deel van Heijplaat is sprake van afzettingen van Duinkerke III op veen. Op grond van de bodemopbouw kunnen sporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen in het plangebied voorkomen.

#### *Archeologisch advies*

Voor de locatie geldt op grond van het bestemmingsplan een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde. Bij bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0 meter NAP en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> beslaan, dient voorafgaand aan de werkzaamheden met een archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat eventuele archeologische waarden niet worden aangetast. Aangezien het uitgiftepeil voor heel Het Nieuwe Dorp is vastgelegd op +3,40 NAP en ten behoeve van de gymzaal tot een diepte van maximaal één meter zal worden afgegraven, is nader archeologisch onderzoek niet aan de orde.

### **4.8 Flora en fauna**

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

#### *Gebiedsbescherming*

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

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oude Maas, dat op zo'n 2.800 meter van het projectgebied ligt. Ook het Natuurnetwerk Nederland is op ruim 1.100 meter afstand gelegen. Het betreft hier eveneens de Nieuwe Maas, dat tevens een drukke vaarroute is. Gezien deze afstanden en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden

niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

#### *Soortbescherming*

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

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

Voor het bestemmingsplan "Het Nieuwe Dorp" heeft onderzoek plaatsgevonden in het kader van de sloop van de toen nog aanwezige bebouwing. Omdat sprake was van de aanwezigheid van enkele beschermde soorten is ontheffing verleend en zijn met het oog op het verlies van verblijfplaatsen tijdelijke vleermuiskasten geplaatst. Inmiddels is de sloop voltooid en is realisatie van de wijk gestart. De locatie is daarmee vrijgekomen voor de realisatie van de nieuwe gymzaal en van de aanwezigheid van beschermde zal geen sprake meer zijn.

#### *Conclusie*

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden. De beoogde sloop van bestaande bouwwerken heeft reeds plaatsgevonden en van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde diersoorten is geen sprake.

## **4.9**

### ***Duurzaamheid***

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

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied een gymzaal te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe gymzaal wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee

energiezuiniger zal zijn dan de nu nog bestaande en in gebruik zijnde gymzaal. Dit leidt er tevens toe dat minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO<sub>2</sub>-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

De ontwikkeling zelf kan overigens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De beoogde gymzaal voorziet immers in twee functies. Allereerst is deze primair bedoeld voor het geven van bewegingsonderwijs. Daarnaast is het gebouw inzetbaar voor buurtactiviteiten ten behoeve van de sociaal-culturele, maatschappelijke en individuele ontwikkeling van de inwoners van Heijplaat. Gesteld kan worden, dat dit gebouw bijdraagt aan het creëren van een hechte dorpsgemeenschap en aan gezondere inwoners. Dit draagt in zijn geheel bij aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

#### **4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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

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

Met de mogelijkheid tot realisatie van een gymzaal blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Daarnaast wordt de gymzaal gebouwd als vervanging van een bestaande gymzaal, die elders in Heijplaat aanwezig is. Qua omvang heeft de nieuwe gymzaal nagenoeg dezelfde afmetingen als de oude gymzaal. Gesteld wordt, dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor categorie D11.2 niet van toepassing is. Het uitvoeren van een m.e.r.-(beoordeling) is daardoor niet noodzakelijk.

## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

### 5.2 *Vooroverleg*

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben drie overlegpartners formeel gereageerd; Tennet, Gasunie en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

Tennet en Gasunie geven aan dat hun belangen niet worden geschaad. Wel vraagt Tennet aandacht voor eventuele toekomstige werkzaamheden in de nabijheid van hun telecommunicatieverbinding(en). Werkzaamheden dienen in dat geval zorgvuldig uitgevoerd te worden. Hierbij moet de juiste ligging van de kabel(s) worden bepaald door het handmatig graven van proefsleuven. Tevens moeten in het werk passende maatregelen worden genomen, om beschadiging van de eigendommen van Tennet te voorkomen.

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

De VRR merkt op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".





## 6. CONCLUSIE

Uit het beleidshoofdstuk blijkt dat realisatie van een gymzaal binnen het projectgebied in overeenstemming is met de genoemde beleidsvelden en wet- en regelgeving van de diverse overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt daarnaast, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om binnen het projectgebied een gymzaal op te richten en te gebruiken voor sport-, sociale- en maatschappelijke doeleinden, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals bijbehorende bouwwerken, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en (openbaar) groen. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag, kan na pas na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw met realisatie van het project worden gestart.



Nota van Uitgangspunten  
Gymzaal Het Nieuwe Dorp Heijplaat

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling,  
afdeling Ruimte en Wonen.

Projectmanagement:  
Stedenbouw:



Buitenruimte:

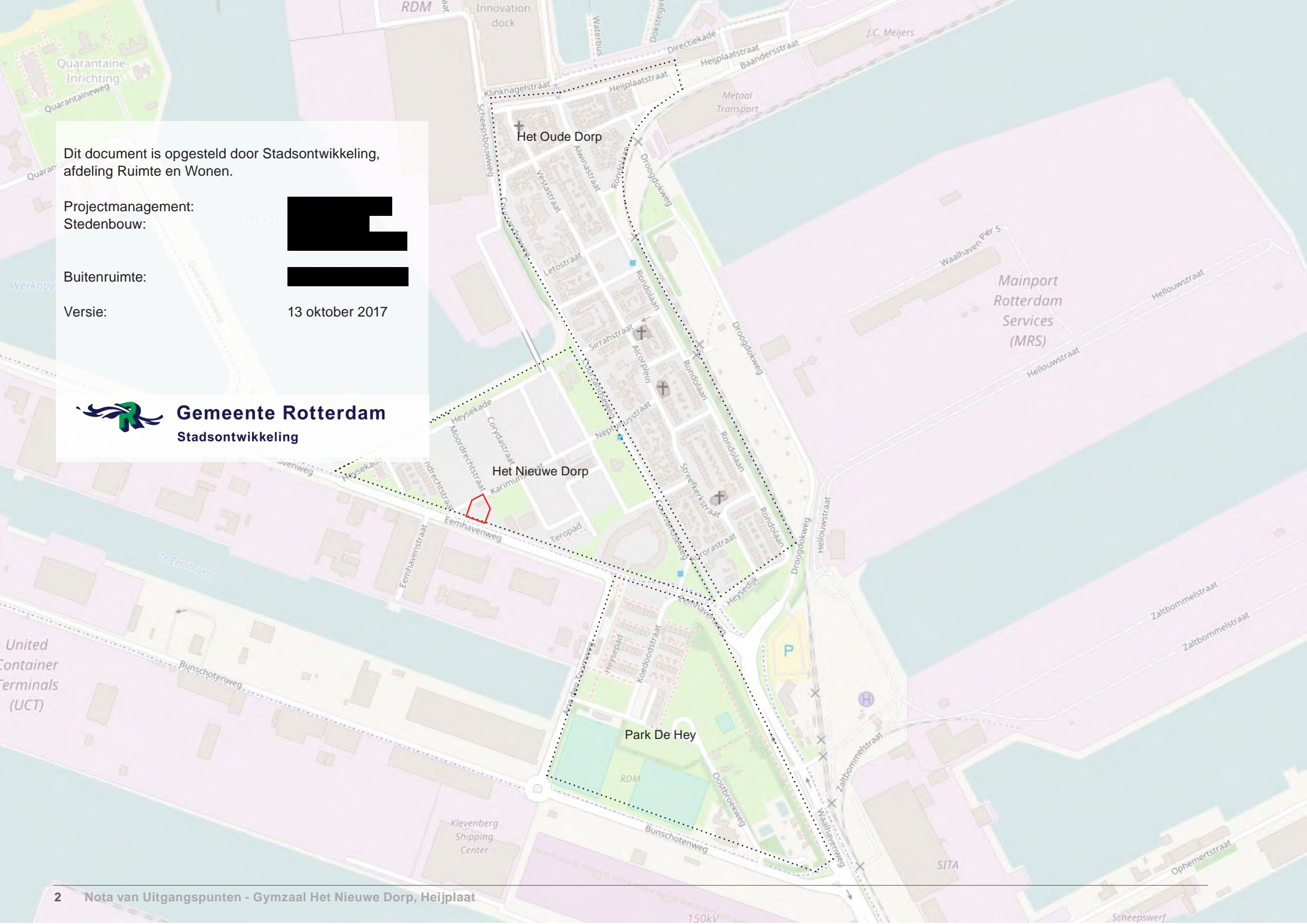


Versie:

13 oktober 2017



**Gemeente Rotterdam**  
Stadsontwikkeling



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	5
<b>2. Beleidskaders</b>	6
<b>3. Gebiedsomschrijving</b>	7
<b>4. Stedenbouwkundige uitgangspunten</b>	11
<b>5. Technische randvoorwaarden</b>	13
<b>6. Vervolg</b>	14
<b>Bijlage: Stedenbouwkundig matenplan</b>	15
<b>Bijlage: Programma van eisen</b>	16



Plankaart - Het Nieuwe Dorp.

# 1. Inleiding

In deze nota van uitgangspunten staan de kaders geschetst voor de nieuwe Gymzaal op Heijplaat. Het vormt de basis voor de uitvraag en bevat de randvoorwaarden waar bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers aan moeten voldoen. Ook zorgt dit document ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen / disciplines (wonen, planologie, landschap, verkeer & vervoer) met elkaar is afgestemd. Het geeft richting voor het nieuwe bestemmingsplan dat zal moeten worden opgesteld. De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door de gebiedscommissie en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor de ontwikkeling van bouwplannen.

## 1.1 Aanleiding

Heijplaat bevindt zich in een transformatieproces. Het dorp is ontstaan ten behoeve van arbeidershuisvesting voor de voormalige scheepswerf RDM, de Rotterdamse Droogdok Maatschappij. Na het faillissement van de werf miste het dorp toekomstperspectief, wat resulteerde in een krimpende bevolking en dito voorzieningenniveau. Ondanks een dreigende sloop werd in 1990 besloten het dorp te behouden. Na overname van de RDM-gronden en opstallen door de gemeente Rotterdam is vanaf 2004 ingezet op revitalisering van het terrein als campus voor 'Research, Design en Manufacturing'. Daarnaast wordt 'Het Nieuwe Dorp', één van de drie wijken van het dorp Heijplaat, onder de naam 'Het verborgen Geheim' grotendeels herontwikkeld met 170 nul-op-de-meter woningen. Ook wordt er driftig geëxperimenteerd met duurzame woonvormen middels het Concept House Village, en wordt met strategische ingrepen zoals een nieuwe gymzaal gestuurd op een duurzaam voorzieningenniveau. Doel is het creëren van een aantrekkelijk aaneengesloten woon-, werk- en studiecluster in het Waal-Eemhavengebied, waar nieuwe inzichten op het gebied van duurzame energie en klimaatbestendigheid worden toegepast.

## 1.2 Opgave

De herontwikkeling van Heijplaat vindt plaats in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Heijplaat 2012. Voor de herontwikkeling van het nieuwe dorp moet de bestaande gymzaal worden vervangen door een nieuwe, op een andere locatie. Uit een door gemeente opgesteld voorzieningenplan is in samenspraak met bewoners de uiteindelijke locatie aan de Eemhaven Karimunstraat gekozen. Dit gaat ten koste van twee woningen uit het stedenbouwkundig plan 'Het Verborgen Geheim'.

## 1.3 Locatie

De gymzaal wordt dus gesitueerd op de hoek van de Eemhavenweg en de Karimunstraat. De Eemhavenweg vormt de grens tussen het Nieuwe Dorp en de Eemhaven en beslaat een van de drie randen van het Nieuwe Dorp. De locatie zit later in de fasering van het stedenbouwkundig plan, heeft ruime inpassingsmogelijkheden, betekent een kwalitatieve beëindiging van de centrale groenzone en zichtas(Karimunstraat) en plaatst een minder geluidsgevoelig object aan de drukke Eemhavenweg. Daarnaast vormt het een kans voor het stedenbouwkundig plan, omdat met de gymzaal een van de moeilijkste hoeken op kwalitatieve wijze kon worden opgelost. Ter plaatse van de gymzaal ontstaat een bescheiden autoluw groenpleintje, dat de Eemhavenweg en Karimunstraat verbindt.

## 2. Beleidskaders

### 2.1 Bestemmingsplan

De locatie valt onder het vigerende bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 03 oktober 2013. Het bestemmingsplan is het juridisch-planologische document en vormt het feitelijke toetsingskader voor planvorming.

### 2.2 Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007. Hierin worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de stad. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Beide doelstellingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; om te kunnen leven in de stad moet je er goed kunnen wonen en moet er passend werk zijn. Werkgelegenheid ontwikkelt zich op zijn beurt alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsument.

### 2.3 Architectuur en Rotterdam

De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. De kunst is om van die ontwikkelingskracht optimaal gebruik te maken. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad. De praktijk vergt een duidelijke uitvoeringsagenda. Voor de gemeente zijn er drie leidende beginselen bij het omzetten van woorden in daden. Het gaat dan om:

- Het bevorderen van goed opdrachtgeverschap;
- Vergaren en delen van kennis op het terrein van architectuur, toegespitst op de Rotterdamse opgave
- Behouden en stimuleren van ontwerptalent in Rotterdam.

De nota Architectuur en Rotterdam is te downloaden op de site van de gemeente Rotterdam ([www.rotterdam.nl/nota\\_architectuur\\_en\\_rotterdam](http://www.rotterdam.nl/nota_architectuur_en_rotterdam)).

### 2.4 Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype 'Tuindorpen'. Voor het Nieuwe Dorp, waar het blok aan de Heysekade onderdeel van is, geldt een aparte welstandsparagraaf. In deze Welstandsparagraaf zijn de welstandscriteria opgenomen die worden gehanteerd bij de toetsing van toekomstige bouwplannen in het Nieuwe Dorp - Heijplaat. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen.

### 2.5 Rotterdamse Stijl

Met de Rotterdamse Stijl wordt ingezet op een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Herkenbaarheid, eenduidigheid en samenhang zijn de kernbegrippen.

### 2.6 Woonvisie Rotterdam 2030

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden aan de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Dit vereist een betere balans in de woningvoorraad; meer differentiatie en meer woningen in het midden- en hogere segment. Ook moet de kwaliteit van woningen en woonmilieus worden versterkt, met aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit, kindvriendelijkheid en ruimte voor wooncarrière in de wijk. Iedereen heeft daarbij recht op goed wonen, zonder woonoverlast en zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonend

### 2.7 Voorzieningenplan Heijplaat

Het project Integraal Voorzieningenplan Heijplaat is onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Heijplaat 2012 (SOK 2 d.d. 9 november 2012). Het doel van de SOK2 is met name om de eerdere plannen en afspraken te herijken en te plaatsen in het licht van de veranderende maatschappij en de gewijzigde posities en mogelijkheden van sommige samenwerkingspartners. Tevens is één van de doelen van de SOK2 de ontwikkeling en realisatie van een voorzieningenniveau dat past bij een inwonersaantal van ca. 1.500 tot 1.700 inwoners. Het minimaal benodigde voorzieningenniveau bestaat onder andere uit een gymzaal.

## Welstandsparagraaf Het Nieuwe Dorp - Heijplaat

Welstandscriteria voor het gebied als geheel

### *Relatie met het stedenbouwkundige plan*

- Gebouwen dragen bij aan de sferen van de thema's door eenvoudige vormen en kleinschalige uitstraling.
- Overgang openbaar-privé is duidelijk gedefinieerd en heeft of een groene of steenachtige uitstraling.
- (Gebouwde) erfafscheidingen aan de voorzijde en/of grenzend aan openbare ruimte dragen bij aan de stedenbouwkundige samenhang.
- Dichte (berging) gevels aan de straat zijn ongewenst.
- Collectieve auto opstelplaatsen op uitgegeven terrein zijn onderdeel van de groenstructuur van het binnengebied.
- Bij toepassing van fysieke adaptieve oplossingen zijn verschillende vormen toegestaan (bijvoorbeeld; een trappetje, een verhoogde begane grondvloer, talud voor/naast de bebouwing)

### *Verschijningsvorm*

- Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm afgestemd op het omliggende tuindorp en/of haven.
- Een van de omgeving afwijkende vormtaal (o.a in dakvorm en architectuurstijl) is mogelijk, mits de samenhang met de straatwanden en de omgeving niet wordt verstoord.

- Entrees worden uitnodigend vormgegeven als overgangsgebied tussen openbaar en privé.
- Kopgevels die grenzen aan openbare ruimte mogen geen blinde gevels zijn.
- Kopgevels op de "verplichte hoeken" (zoals in bestemmingsplan is aangegeven) krijgen twee representatieve zijdes (naar de openbare ruimte).

### *Materiaal, kleur en detaillering*

- Toepassing van baksteen vormt de basis.
- Toepassing van andere dan steenachtige en of natuurlijke materialen zoals beton, metaal, stuc, glas en hout zijn mogelijk, mits deze bijdragen aan de hoge kwaliteit van het totaal en passen binnen het plan als geheel.
- De detaillering is hoogwaardig en zorgvuldig: zoals kozijnen, hwa, voegen, boeiboorden.
- Suskasten en ventilatieroosters worden op zorgvuldige wijze ingepast .
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve invloeden hebben op het uiterlijk.
- Er mag geen spiegelglas of folie met hoge reflectiegraad gebruikt worden.

Voor de Eemhavenweg en Karimunstraat gelden naast de welstandscriteria voor het gebied als geheel de specifieke criteria zoals hieronder vermeld staan:

- Bebouwing heeft de entreezijde naar de straat.
- Bebouwing sluit in maat en schaal aan op het profiel van de Eemhavenweg.
- Indien kopgevels grenzen aan de nieuwe dorpsas krijgen deze een uitstraling van een voorzijde. Geen blinde kopgevels toegestaan.
- Toepassing van aardetinten, kleurrijke incidenten beperkt mogelijk.
- De detaillering van de bebouwing moet de robuuste uitstraling van het gebouw versterken.
- Bij aangegeven hoeken krijgt de bebouwing twee representatieve zijden en worden geaccentueerd.
- Waar de wand door de langzaamverkeersroute wordt onderbroken krijgen de kopgevels ook een representatieve zijde.
- Gebouwen hebben gevarieerde kapvormen. Geen overheersend beeld van blokkendozen.



## 3. Gebiedsomschrijving

### 3.1 Tuindorp Heijplaat

Het dorp Heijplaat is gelegen aan de westkant van Rotterdam en het is onderdeel van de deelgemeente Charlois. Ondanks de geïsoleerde ligging, heeft Heijplaat door haar historische relatie met de haven en de ligging aan de Maas een sterke binding met Rotterdam. De nabijheid van dorp en haven creëert de nodige contrasten in zowel schaal en dynamiek. Hoewel Heijplaat door zijn positie als schiereiland relatief moeilijk bereikbaar is, ligt het dorp hemelsbreed heel dichtbij Rotterdam-West en Schiedam. Deze tegenstellingen dragen in belangrijke mate bij aan het bijzondere tuindorpmilieu van Heijplaat. Het dorp bestaat drie entiteiten: het Oude Dorp, het Nieuwe Dorp en Park de Hey.

### 3.2 Het nieuwe dorp

Het Nieuwe Dorp ligt in een driehoekige vorm ten westen van het Oude Dorp. Het gebied van het Nieuwe Dorp wordt helder ingekaderd door drie ruimtelijke elementen: De Heysekade/Heysehaven aan de noordzijde, de Eemhavenweg/Eemhaven aan de westzijde en de Directeur van Gelderstraat -Courzandsepark aan de oostzijde. Deze drie ruimtelijke elementen hebben ieder een eigen karakter en dienden als vertrekpunt voor de stedenbouwkundige invulling van het Nieuwe Dorp. De andere onderdelen in de stedenbouwkundige structuur van het Nieuwe Dorp zijn de centrale as Karimunstraat, die aangehaakt is op de centrale as in het Oude Dorp, en de woonvelden met woonstraten die dwars op de Heysekade liggen.

### 3.3 Historische achtergrond

Heijplaat is ontstaan als woonwijk voor arbeiders van de in 1902 opgerichte Rotterdamsche Droogdok Maatschappij (RDM). Het bedrijf startte met 300 werknemers en in 1911 was het aantal werknemers al gegroeid tot 1260. In 1913 besloot RDM arbeiderswoningen voor haar werknemers te bouwen, omdat Heijplaat relatief ver buiten Rotterdam ligt en de wijk moeilijk bereikbaar was. De opdracht om het tuindorp Heijplaat te realiseren werd aan architect H.A.J. Baanders gegeven. Baanders ontwierp zowel de woningen als het stratenpatroon. Uitgangspunt voor het ontwerp was de tuinstadgedachte: licht, lucht en een doelmatige huisvesting. Dit zou een positieve invloed hebben op de gezondheid en moraal van de arbeiders. De architect koos voor een open bouwstructuur en voorzag alle woningen van een achtertuin en enkele voortuinen. De hoge erfpachtkosten en het beperkte grondoppervlak veroorzaakten een tamelijk compacte opzet. Het eerste deel van Heijplaat dat gebouwd werd, was het terrein tussen de Heijplaatstraat, die zich om de Waalhaven buigt, de Rondolaan, de Mijndrechtstraat, de Alwinastraat, de Letostraat en de langs de haven aangelegde Courzandseweg. Dit deel staat bekend als het Oude Dorp. De eerste uitbreiding van Heijplaat heeft plaatsgevonden in eind jaren 20 en was tot aan de Sirrahstraat en was ook door Baanders ontworpen.

De latere uitbreiding ten zuiden van de Sirrahstraat werd ontworpen door de nieuwe huisarchitect van de RDM, S. de Clerq te 's-Gravenhage. Daarbij werden enkele tekortkomingen in het eerdere ontwerp gecorrigeerd. Met name de schaalvergroting die had plaats gevonden door het bouwen van de school. Om daarbij aansluiting te zoeken werden gestapeld woningen geïntroduceerd. De RDM breidde haar terrein uit. In de jaren '40 werd gestart met het vergroten van de Heijsehaven. In de jaren '50 en '60 werd het woongebied vergroot ten behoeve van extra woningen. Voor deze uitbreiding was huisarchitect J.W.C. Boks verantwoordelijk. Boks heeft het driehoekige gebied (het Nieuwe Dorp) ten westen van het tuindorp ontworpen. Deze buurt verrees in de periode 1952-1966. De jaren '50 uitbreiding in het Tuindorp Heijplaat vertoont weliswaar de typische kenmerken van de naoorlogse architectuur, maar sluit toch aan bij de reeds bestaande bebouwing. Dit werd onder andere gerealiseerd door gebruik te maken van zadeldaken en verspringende rooilijnen zoals elders in het tuindorp eveneens is toegepast.

Als laatste toevoeging werden eind 60-er jaren ten zuiden van de Eemhavenweg in Park de Heij 80 woningen gerealiseerd voor o.a. het personeel van de nabijgelegen elektriciteitscentrale. Het buurtje bevat zeven rijtjes eengezinswoningen en een blok portiekwoningen.



1919



1943



1959



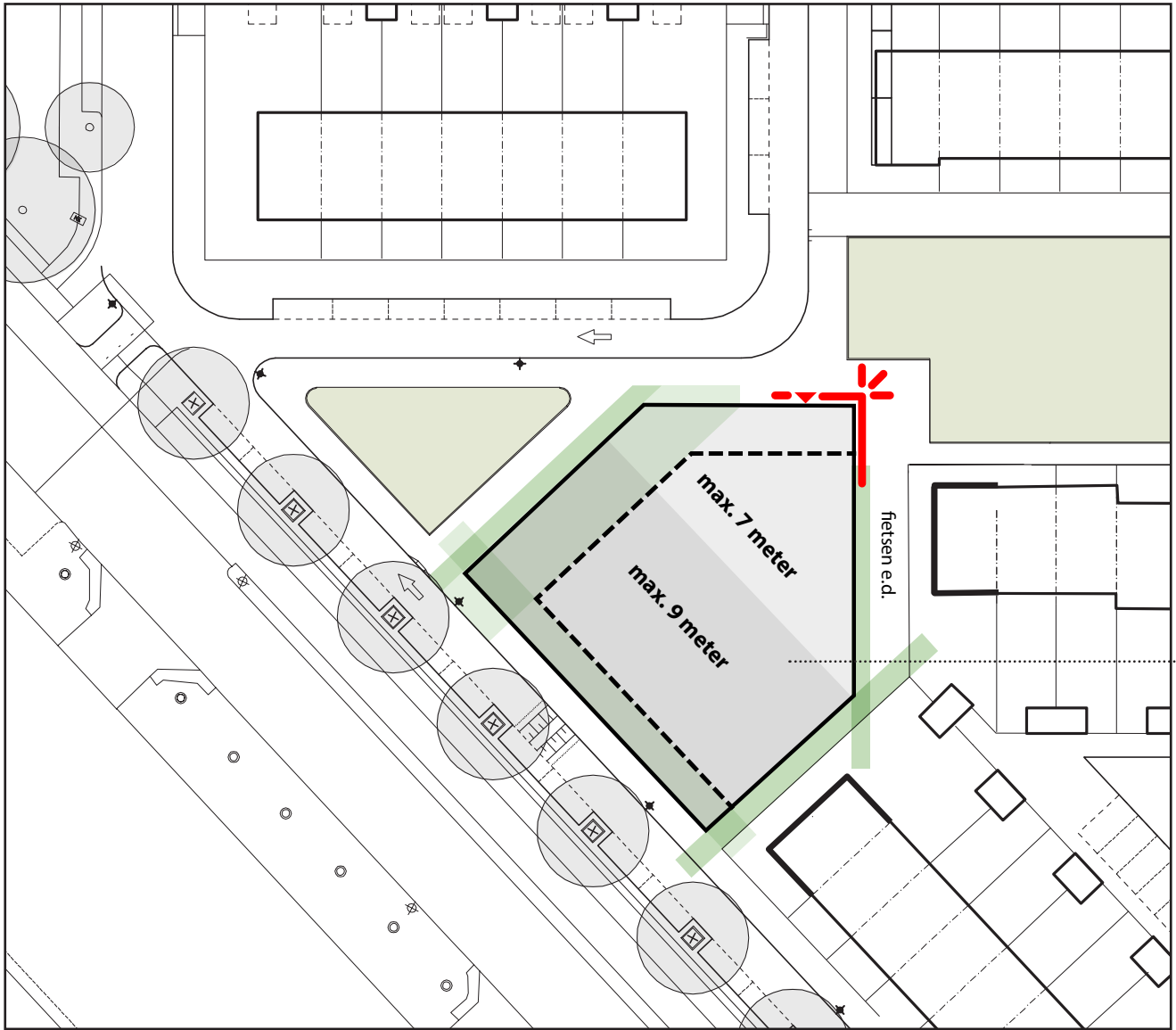
2016 - allen via TopoTijdreis.nl









Beschermd stadsgezicht anno 2017 - via Heijplaat.com



Nieuwbouw Heijplaat, gereed 2022 - via [www.hetverborgengeheim.nl](http://www.hetverborgengeheim.nl)



**Legenda**

-  maximale gevelrooilijn
-  minimale gevelrooilijn
-  entree gymzaal gekoppeld aan baken/accnt
-  baken/accnt
-  bouwhoogte maximaal 9 meter (sporthal)
-  bouwhoogte maximaal 7 meter (kleedruimte e.d.)
-  fiets e.d. suggesstie fietsparkeren (eventueel integratie in gevel)
-  (groene) inbedding (inrichting n.t.b.)

minimale footprint van de zaal is bruto: 16,10 x 29,90 m.

Randvoorwaardenkaart.

## 4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

### 4.1 Stedenbouwkundig concept

De gymzaal moet een monolithisch bakenvorm aan het einde van de centrale groene as midden in het Nieuwe Dorp. Aan de Eemhavenweg zal de gymzaal een van de toegangswegen van Het Nieuwe Dorp markeren. Door zijn bijzondere locatie moet het een in het oog springend gebouw vormen. Om dit effect ook stedenbouwkundig te borgen wordt het volume bij voorkeur net iets uit de rooilijn van de naastgelegen bebouwing geplaatst.

#### 4.1.1 Oriëntatie en ontsluiting

De welstandscriteria voor de Eemhavenweg en Karimunstraat sluiten blinde kopgevels aan de nieuwe dorpsas uit. Een gymzaal is echter een gesloten volume en zal dus ook de nodige blinde gevels bevatten. Deze gevels dienen zodoende op een andere manier (detaillering, gevelgeleding,...) de uitstraling van een voorzijde te krijgen. De dorpsas wordt daarnaast geactiveerd door de entree, welke zich bevindt op de kop van het gebouw. Deze richt zich naar het dorp, waar het gebouw uitsteekt in de as. De entree is zo duidelijk gekoppeld aan het bakenvorm/accentswerking van het gebouw en in een overhoekse vorm. Deze overhoekse vorm zorgt ervoor dat de ingang zowel naar de Duivendrechtstraat als de Karimunstraat is gericht.

#### 4.1.2 Structuur en karakter

Door de functie zal niet de vorm, maar de plasticiteit in de gevel bepalend voor het architectonische beeld. Er dient gebruik worden gemaakt van een variatie in texturen en vlakken, metselverbanden en gevelopeningen met negen, zodat het dichte en gesloten karakter verzacht wordt. De bebouwing sluit qua architectuur aan op het beeld van zowel de Eemhavenweg (stedelijk) en Karimunstraat (kleinschalig).

#### 4.1.3 Dak

Langs de Eemhavenweg zijn alle daken plat. Aan de Karimunstraat worden juist kappen toegepast. Gelezen op het scharnierpunt van de twee ruimten kan de gymzaal zowel een plat dak, een kap, dan wel een combinatie bevatten.

#### 4.1.4 Vormgeving

De uitstraling van de gymzaal dient te passen bij de tuindorparchitectuur met een donkere aardetint. Hoofdmateriaal vormt metselwerk, maar ook duurzame gevelmaterialen zoals zink en koper mogen toegepast worden. Het is wenselijk, in het kader van de bijzondere positie en functie dat bij het metselwerk gebruik gemaakt wordt van verschillende metselverbanden, rollagen etc. De bouwkundige details zijn robuust en simpel en moeten ervoor zorgen dat een zeer introverte functie toch een bescheiden expressieve uitstraling krijgt. De verdere vormgeving staat in de welstandsparagraaf van Het Nieuwe Dorp. Zie pagina 7 van deze nota.

#### 4.2 Parkeren

Het parkeren zal worden opgelost in het IP voor 'het Verborgene Geheim', dus niet door de bouwer. Parkeren gebeurt conform de normen uit de Rotterdamse bouwverordening, tenzij anders is vastgelegd in gebiedsafspraken. Dit houdt in dat voor een gymzaal van ca. 675 m<sup>2</sup> in principe 14 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij een lokalen met wedstrijdfunctie is de parkeernorm + 0,1 – 0,2 pp. per bezoekersplaats.

#### 4.3 Fietsenstalling

Ook de fietsenstalling zal worden opgelost in het IP 'het Verborgene Geheim', dus niet door de bouwer. Bij de gymzaal moet een opstelplek voor minimaal 23 fietsen worden voorzien, uitgevoerd met beugels om de fiets/scooters degelijk op slot te zetten.

#### 4.4 Sociale Veiligheid

De buitenruimte moet zodanig worden ingericht dat er zo min mogelijk problemen ontstaan ten aanzien van sociale veiligheid, vandalisme en diefstal. Dit betekent dat er geen doorgaand achterpad wordt gerealiseerd, dan wel dat deze goed verlicht moet worden, dat er geen sprake is van overhangend groen of donkere nissen en dat er zoveel mogelijk informeel toezicht is vanuit huizen of voorbijgangers. De positie en volumetrie is gericht op veilige ruimten.

#### 4.5 Reclame

Voor reclame-uitingen (op het gebouw of in de openbare ruimte) wordt verwezen naar het gemeentelijk reclamebeleid, zoals opgenomen in de Nota Welstand Rotterdam en in de Algemene Plaatselijke Verordening.

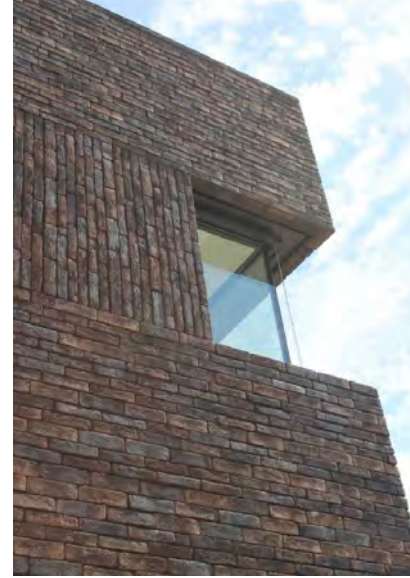
#### 4.6 Overige

Gevelreiniging en/of glasbewassing moet op een efficiënte en veilige manier plaats kunnen vinden zonder hiervoor een installatie toe te passen.

## Impressies



*Toepassing van natuurlijke materialen zijn zichtbaar in het interieur.*



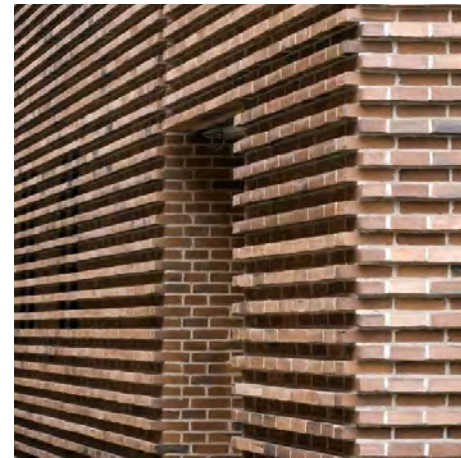
*Donkere aardetint baksteen en het gebruik van verschillende verbanden.*



*Overhoekse en transparante entree*



*Plastiek in de gevel door gebruik baksteen*



*Robuuste en simpele details*

## 5. Technische randvoorwaarden en duurzaamheid

### 5.1 Vuilafhandeling, nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Vuilopslag, nutsvoorzieningen, trafo's en installaties dienen in pandig opgelost te worden. N.B. Met name de vuilafhandeling en de nutsvoorzieningen, traforuimtes en installaties dienen binnen het gebouvvolume te worden opgelost, subtiel weggewerkt in de detaillering.

### 5.2 Peilmaten

Het uitgiftepeil voor heel het nieuwe dorp is vastgelegd op +3,40 NAP. Vloerpeilen voor gebouwen dienen te worden voorzien op +3.60 NAP. Het hoogteverschil dient op het eigen terrein te worden opgelost. Daarnaast dienen adaptieve, schadebeperkende maatregelen tot een niveau van 3,60+NAP genomen te worden. Voor nutsvoorzieningen en installaties dient + 3,90+ NAP te worden gehanteerd.

Deze maatregelen komen voort uit de positie van Heijplaat in het buitendijks gebied. Hoewel de kans op overstroming gering is (1:10.000 jaren) is het nodig om voor de nieuwbouw veiligheidsmaatregelen te nemen. Initieel hadden Rijkswaterstaat en gemeentewerken de veiligheidseisen vertaald in een uitgiftepeil van 3,90+ NAP voor alle nieuwbouw op Heijplaat. Het totale ophogen van het Nieuwe Dorp naar 3,90+NAP maakte nieuwbouw echter onrendabel. Zodoende heeft het college van B&W de herontwikkeling van het Nieuwe Dorp in Heijplaat in maart 2011 aangewezen als pilotgebied voor waterbestendigheid in buitendijks gebied. Binnen de Pilot Adaptief Bouwen heeft het gemeentebestuur op 6 juli 2012 besloten tot een meerlaagse waterveiligheid: Naast de maatregelen op gebouwniveau wordt een waterkering voorzien van 3,60+NAP langs de kades.

### 5.3 Politiekeurmerk veilig

De planontwikkeling moet voldoen aan het politiekeurmerk veilig ([www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl)). De achterpaden moeten o.a. voldoende breed zijn en goed verlicht. De openbare parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar, ruim opgezet, overzichtelijk en goed verlicht. Rekening houdend met de open ontwikkelingsstrategie en de mogelijk bijzondere situaties die daaruit kunnen ontstaan, zal gemotiveerd doch met oog voor de veiligheidsrisico's daar vanaf kunnen worden geweken. Dit wordt per situatie afgewogen.

### 5.4 Vleermuizen en maatregelen t.b.v. natuurinclusief bouwen

In het ontwerp wordt meegedacht over de huisvesting van vleermuizen en stadsvogels. bijzondere metselverbanden, grotere open stootvoegen, gaasnetten in de luchtspouw, diepe neggen en neststenen hebben zo naast een esthetische meerwaarde ook een ondersteunende functie voor de stadsfauna.

### 5.5 Duurzaamheid

De duurzaamheidslat ten aanzien van een Heijplaat is hoog, en in 2012 is geformaliseerd in een afsprakenkader tussen de gemeente Rotterdam, het Havenbedrijf, Woonbron, Vereniging Wijkbewoners Heijplaat(VWH) en anderen. Van nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht dat deze bijdragen aan en passen binnen deze ambitie. Dit komt terug in enkele gebiedsbrede uitgangspunten:

- aandacht voor sociaal economische verbetering
- klimaatbestendig bouwen
- Energieneutraal bouwen

Voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp heeft dit onder meer geleid tot '0-op de meter woningen' en een BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling systematiek. Aangezien de gymzaal valt onder dezelfde gebiedsontwikkeling wordt verwacht dat het zich aan dezelfde eisen conformeert.

### 5.6 Energie

De locatie ligt niet binnen het concessiegebied van de stadsverwarming van Rotterdam. Zodoende moeten ontwikkelingen in Heijplaat, dus ook de gymzaal, zelfvoorzienend zijn in hun warmtevraag.

### 6.7 Omgang met hemelwater

Hemelwater dient waar mogelijk op het eigen perceel te worden opgevangen. Een van de daarvoor bestemde maatregelen is het voorzien van een groendak. Groene daken geven de stad een groener aanzien, vormen een buffer bij regenafvoer en zorgen voor een langere levensduur van een dak. De gemeente Rotterdam subsidieert tot €25,- per m2 gerealiseerd groen dak. Meer informatie is te vinden op de website [www.rotterdam.nl/groenedaken](http://www.rotterdam.nl/groenedaken).

### 5.8 Afmetingen en oppervlakten

Met betrekking tot de afmetingen en oppervlakten van de gymzaal zijn er een aantal regels opgesteld in de vorm van een programma van eisen. Zie bijlage.

### 5.9 Milieu

Milieuaspecten ontbreken in dit document en kunnen worden aangevuld middels een Quick Scan welke opgesteld kan worden door DCMR. Het behelst onder andere de volgende onderwerpen: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, flora, fauna en landschap.

## 6. Vervolg

De Nota van Uitgangspunten is er op gericht het initiatief voor de bouw van de nieuwe gymzaal op Heijlplaat tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

### 6.1 Procedure

Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Hierdoor is een projectbestemmingsplan voor dit initiatief noodzakelijk. De Nota van Uitgangspunten vormt de toetsing voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief bij de aanvraag van de bouwvergunning.

### 6.2 Welstandsnota Rotterdam

Het bouwplan zal worden beoordeeld door de Commissie Welstand en Monumenten aan de hand van de criteria die zijn opgesteld voor het gebiedstype 'Tuindorpen'. De Welstandsnota Rotterdam is te vinden op de site van de gemeente Rotterdam: <http://www.rotterdam.nl/welstand>.

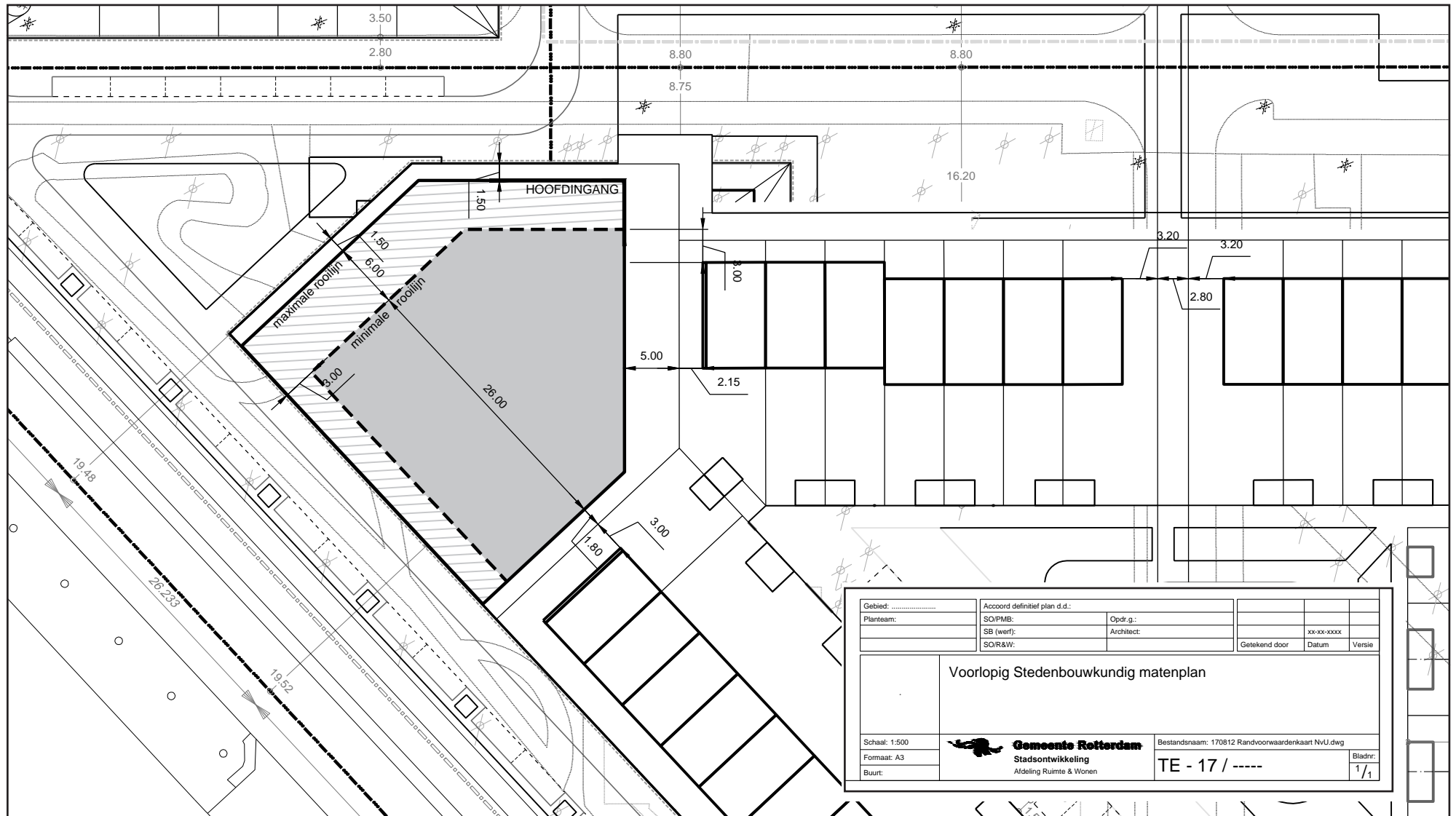
### 6.3 SMP & IP

Bij de Nota van Uitgangspunten is een stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld. In het SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

- Rooilijnen, bebouwingscontouren en bouwhoogtes;
- Huidig peil en uitgiftepeil aangrenzend openbaar gebied;
- Uitgiftegrenzen;
- Omgeving en landmeetkundige assen (coördinaten).

Voor de openbare ruimte dient een nieuw Inpassingsplan (IP) gemaakt te worden. Daarin wordt onder meer voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingsplaatsen voorzien.

## Bijlage: stedenbouwkundig matenplan





## Bijlage: programma van eisen

ruimte matrix		opmerking								eis bouwlaag					
		netto breedte (m1)	netto lengte (m1)	netto vloeroppervlakte (m1)	netto plafondhoogte (m1)	bruto breedte (netto x 1,15)		bruto lengte (netto x 1,15)		bruto vloeroppervlakte (netto x 1,15)		bruto bouwhoogte (netto x 1,15)			
<b>entree cluster</b>															
entreezone				4,0	3,2					4,6	3,7				begane grond
patchkast		1,5	1,5	2,3	2,8	1,7	1,7	2,6	3,2	2,3	2,3	4,6	3,7		begane grond
(stads)verwarmings ruimte		2,0	2,0	4,0	3,2	2,3	2,3	4,6	3,7	2,3	2,3	4,6	3,7		begane grond
meterkast		1,0	1,0	1,0	2,8	1,2	1,2	1,2	3,2	1,2	1,2	1,2	3,2		begane grond
<b>zaalcluster</b>															
sportzaal		14,0	26,0	364,0	7,0	16,1	29,9	418,6	8,1						begane grond
toestellenberging		4,0	18,8	75,0	2,8	4,6	21,6	86,3	3,2						begane grond
<b>kleedruimte cluster</b>		cluster moet bij elkaar blijven ivm beheersbaarheid en sociale controle													
kleedruimte 1				25,0	2,8			28,8	3,2						voorkeur begane grond
wasruimte 1				12,0	2,8			13,8	3,2						voorkeur begane grond
toilet 1		1,5	2,0	3,0	2,8	1,7	2,3	3,5	3,2						voorkeur begane grond
kleedruimte 2				25,0	2,8			28,8	3,2						voorkeur begane grond
wasruimte 2				12,0	2,8			13,8	3,2						voorkeur begane grond
toilet 2		1,5	2,0	3,0	2,8	1,7	2,3	3,5	3,2						voorkeur begane grond
docentkleedruimte				10,0	2,8			11,5	3,2						voorkeur begane grond
toilet 3		1,5	2,0	3,0	2,8	1,7	2,3	3,5	3,2						voorkeur begane grond
<b>verticale verbinding cluster</b>															
technische ruimte		4,0	5,0	20,0	3,2	4,6	5,8	23,0	3,7						beide bouwlagen
trap 1		1,5	5,0	7,5	n.v.t.	1,7	5,8	8,6	n.v.t.						beide bouwlagen
trap 2 (vluchtweg!)		1,5	5,0	7,5	n.v.t.	1,7	5,8	8,6	n.v.t.						beide bouwlagen
lift		2,0	2,0	4,0	n.v.t.	2,3	2,3	4,6	n.v.t.						beide bouwlagen
werkkast		2,0	2,5	5,0	2,8	2,3	2,9	5,8	3,2						beide bouwlagen