

Park OverdeSchie

ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum:
Vastgesteld d.d.:

NL.IMRO.0599.BP2196TennisparkOv-on01

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Huidig gebruik	17
3.3 Archeologie	18
3.4 Stadsgezichten en Monumenten	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Nota van Uitgangspunten	21
4.3 Ontwikkelingen	22
4.4 Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 5 Water	25
5.1 Beleidskader	25
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	27
5.3 Huidige watersysteem	27
5.4 De wateropgave	28
5.5 Conclusie	30
Hoofdstuk 6 Milieu	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Milieueffectrapportage	31
6.3 Mobiliteit	32
6.4 Milieuzonering	33
6.5 Geluid	34
6.6 Luchtkwaliteit	37
6.7 Bodem	39

6.8	Externe veiligheid	40
6.9	Natuur	42
6.10	Duurzaamheid	44
6.11	Windhinder en windgevaar	45
6.12	Overige aspecten	45
Hoofdstuk 7	Handhaving	46
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 10	Procedure	49
10.1	Vorbereidingsfase	49
10.2	Ontwerpfase	49
10.3	Vaststellingsfase	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van tennispark OverdeSchie. Het tennispark is in privaat eigendom en wordt niet gesubsidieerd. Inmiddels is gebleken dat er geen mogelijkheid is deze onderneming rendabel voort te zetten. Door de initiatiefnemer is daarom een woningbouwplan ontwikkeld voor deze locatie.

Het nieuw beoogde stedenbouwkundige plan past niet binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Gekozen planopzet

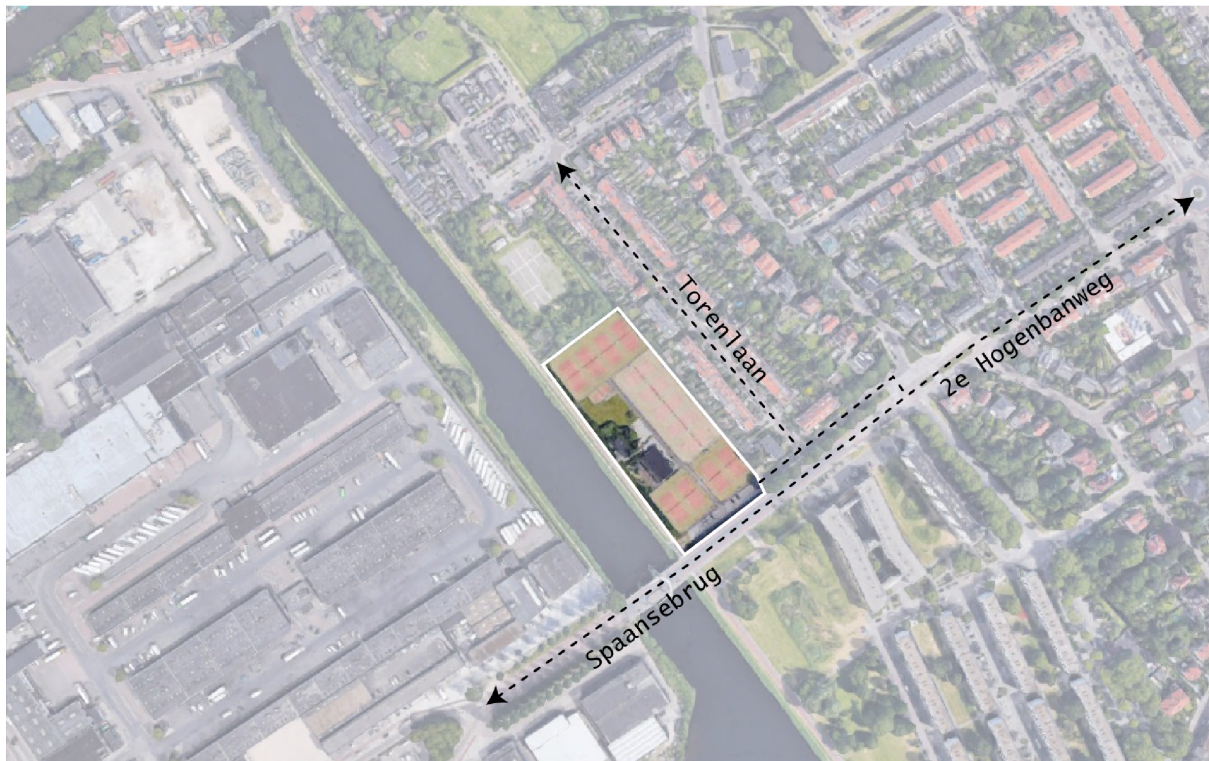
Dit bestemmingsplan biedt een relatief gedetailleerde opzet en regeling, omdat er al een ver uitgewerkt bouwplan voorhanden is. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de wijk Overschie in Rotterdam. Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- Bestaande woonbebouwing aan de Torenlaan aan de noordoostzijde;
- de Torenlaan met daarachter de Spaansebrug aan de zuidoostzijde.
- educatieve- en nutstuincomplexen van Stad en Natuur aan de noordwestzijde;
- de Delfshavense Schie en de lange-afstandsfietsroute over de Delfshavenseweg aan de westzijde.

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.



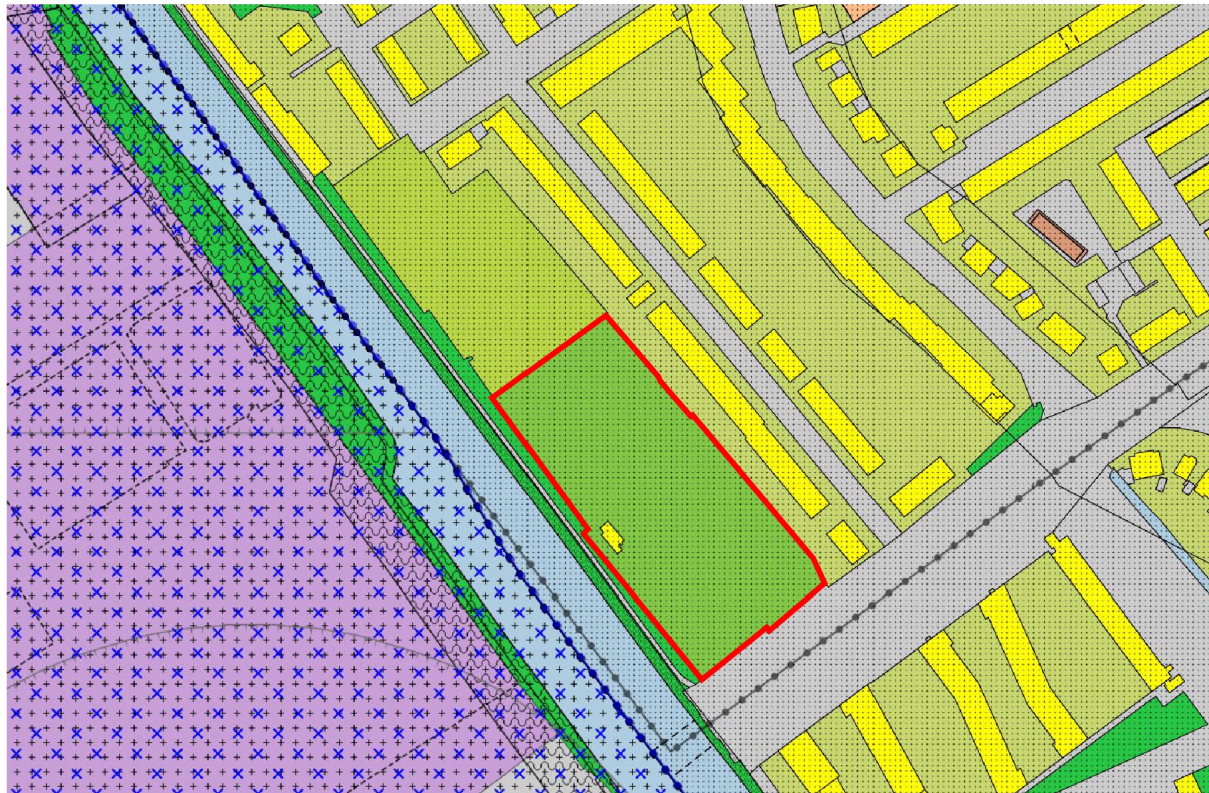
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de directe omgeving



Afbeelding 1.2: Globale ligging van het plangebied op grotere schaal (het plangebied is globaal rood aangegeven).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Overschie', dat op 29 november 2018 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan kent het voorliggende plangebied de enkelbestemmingen 'Sport - Sport- en speelterrein' en 'Wonen'. Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan, voorliggend plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Tot slot gelden op de gronden van het plangebied nog de paraplubestemmingsplannen 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam', 'Parapluherziening biologische veiligheid' en 'Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie'. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' bevindt zich nog in de ontwerpfase.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuwe planologisch kader gemaakt.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgegaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één Rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij

het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van nationaal ruimtelijk beleid. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang.

Relevant beleid voor het plangebied

Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte.

Planspecifieke toets

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 48 nieuwe woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een ladderonderbouwing benodigd is. Daarbij dient in ieder geval de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam en voorziet dus in een verdichting. Voor de locatiekeuze is daarom geen nadere onderbouwing in het kader van de ladder nodig.

Behoefte

In de Staat van Zuid-Holland is de toegestane woningvoorraadgroei op basis van de Woningbehoefteraming 2021 opgenomen, voor de periode 2021 t/m 2030. Voor de regio Rotterdam volgt hieruit een toegestane woningvoorraadgroei van 61.150, en een toegestane plancapaciteit van 79.495

woningen. Van deze toegestane woningvoorraadgroei zijn 31.950 woningen voorzien voor de periode t/m 2025. Hieruit blijkt de grote behoefte aan woningen in de regio, waar de beoogde toevoeging van 48 wooneenheden in algemene zin een bijdrage aan levert.

De ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van appartementen en rijwoningen. Dit sluit aan bij de ambitie uit de Rotterdamse Woonvisie om meer variatie in woningen toe te voegen. Van de 16 appartementen vallen 15 appartementen in het middeldure koopsegment en 1 in de vrije sector. De overige woningen vallen in het dure segment. Uit de woonvisie blijkt dat er een grote behoefte is aan middeldure en dure woningen, waardoor Rotterdammers kunnen doorgroeien en niet langer voor een groter huis de stad uit hoeven te trekken. Tussen nu en 2030 acht de gemeente een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel. De ontwikkeling van 48 woningen draagt hier aan bij.

De gemeente heeft daarnaast aangegeven woningbouw als een passende ontwikkeling op deze locatie te zien. Hiermee is het mogelijk om meer woningen toe te voegen in het middensegment. Ook kan hierdoor invulling gegeven worden aan het programma Langer thuis, het geeft mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, naast potentieel meer doorstroming op de woningmarkt.

Op basis van de grote woningbehoefte in de regio en de bijdrage aan de gemeentelijke pijlers, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving, en bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen staan operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd. Een herziening van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland wordt naar verwachting in de loop van 2022 vastgesteld.

2.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019

De Omgevingsvisie omvat en vervangt de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

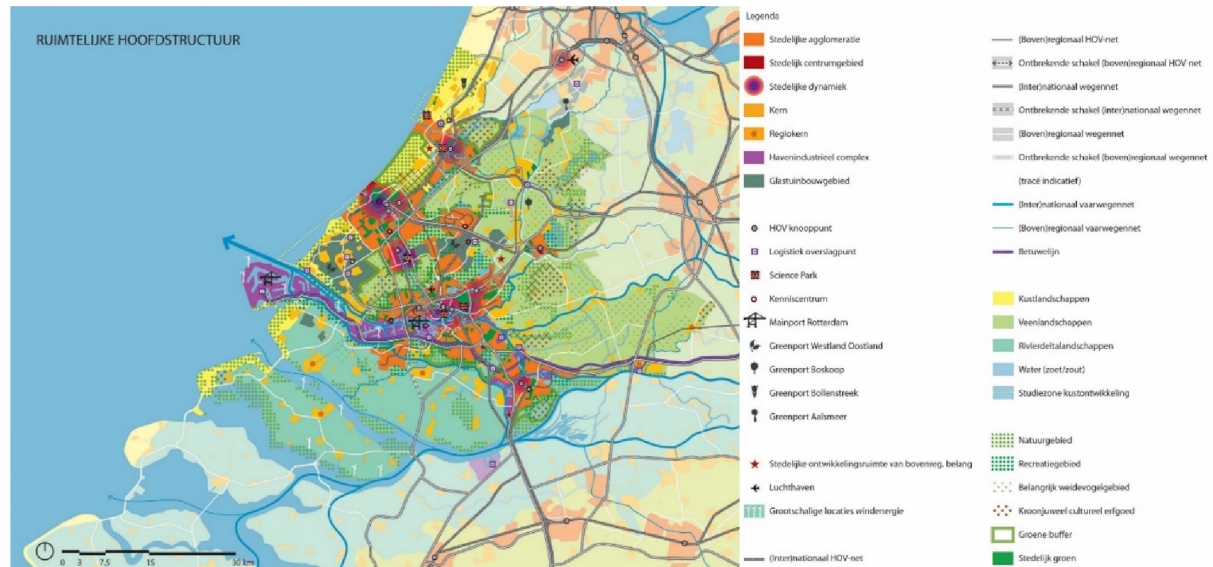
Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie al voorgesorteerd op de Omgevingswet. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Het Omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgavegerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt er, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt er een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke

ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 2.1: Omgevingsvisie Zuid-Holland - ruimtelijke hoofdstructuur.

Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Beleidskeuzes

De ambities geven vorm aan de provinciale opgaven. De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening.

1. Landschap en cultuurhistorie: Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder
3. Natuur en recreatie: Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.

4. Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
5. Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
6. Bodem en ondergrond: Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken: Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.
8. Klimaatadaptatie: Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.
9. Zoetwater en drinkwater: Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.
10. Bereikbaarheid: Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzewijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.
11. Regionale economie: Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.
12. Energievoorziening: Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de diverse provinciale ambities en opgaven. Zo zorgt de realisatie van woningen op deze locatie voor een zorgvuldiger ruimtegebruik, en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Tegelijk wordt hiermee voorzien in een aantrekkelijke leefomgeving, met woningen die voorzien in een behoefte van de doelgroep (zie de ladderonderbouwing in paragraaf 2.1.3). In het ontwerp van zowel het gebouw als de omliggende buitenruimte wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, aansluitend bij de karakteristieken van de omgeving. Verder wordt in paragraaf 6.10 het aspect duurzaamheid aangehaald.

2.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019

Het provinciaal beleid wordt juridisch-planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (lid 1):

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijziging op structuurniveau.

Stedelijke ontwikkelingen

Volgens artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) voldoet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik

gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Ladder als onderdeel van het Rijksbeleid al nader ingegaan in paragraaf 2.1.3.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden; zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.

Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2007

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. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie, die bepalen wat er de opvolgende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingsstrategie uit de Stadsvisie, met name de doelstelling voor een aantrekkelijke woonstad. Met de ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijk nieuw woonmilieu, dat zowel qua programma als ontwerp aansluit bij het omliggende gebied. Gezien de locatie van de ontwikkeling wordt ook aangesloten bij de kernbeslissing uit de Stadsvisie om in bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte te voorzien.

2.3.2 Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad

Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021

Als opvolger van de Stadsvisie en met het oog op de Omgevingswet heeft de gemeente Rotterdam een gemeentebrede omgevingsvisie opgesteld. In 2018 is de 'Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam' gepubliceerd, gevolgd door het gespreksdocument 'De Veranderstad' in 2019. Als volgende stap richting de daadwerkelijke omgevingsvisie is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld, waarna vervolgens de effecten van de keuzes in de omgevingsvisie zijn beoordeeld in het Rotterdamse Omgevingseffectrapport (ROER). Al het bovenstaande heeft, samen met de opbrengsten uit een uitgebreid participatietraject, geleid tot de omgevingsvisie: 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'. De definitieve omgevingsvisie is op 2 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de omgevingsvisie kiest de gemeente Rotterdam voor 'goede groei'. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en identiteit ondersteunt en versterkt waarbij Rotterdammers betrokken worden in het proces van verandering.

Om vanuit een integraal perspectief richting te geven aan deze 'goede groei' en de toekomst van de fysieke leefomgeving, worden vijf perspectieven gehanteerd. Deze vormen een 'kompas' waarmee koers kan worden bepaald. Daarbij moet in de praktijk worden gezocht naar de juiste balans; de vijf perspectieven kunnen nooit in dezelfde mate worden nagestreefd, maar elke ontwikkeling wordt wel door de vijf brillen bekeken. De perspectieven geven richting aan het handelen van het stadsbestuur en bieden houvast aan mensen, organisaties en bedrijven die iets willen doen in de stad. Ze zijn flexibel genoeg om invulling te geven aan nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Ze maken de impact van grote trends, beleid en initiatieven op de fysieke leefomgeving inzichtelijk. En ze maken de ruimtelijke impact van plannen en keuzes vergelijkbaar. De vijf perspectieven zijn:

- Compacte stad: Rotterdam als een compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier.
- Inclusieve stad: Rotterdam is een stad waar niemand in de meerderheid is.
- Duurzame stad: Rotterdam groeit uit tot een stad en haven die leiderschap toont in de transitie naar duurzame energie circulaire processen en een klimaatneutrale maatschappij.
- Gezonde stad: Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk.
- Productieve stad: Rotterdam biedt ruimte aan de nieuwe economie.

'Goede groei' betekent ook dat rondom een aantal grote opgaven richtinggevende, soms rigoureuze, keuzes gemaakt worden. In de Rotterdamse omgevingsvisie staan vijf hoofdkeuzes centraal. Dit zijn de belangrijkste keuzes voor de ontwikkeling van de stad in de komende decennia. Voor elke hoofdkeuze fungeren de drie principes van goede groei (samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit en groeien op basis van de vijf perspectieven) als leidraad. In de omgevingsvisie worden de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
- Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden;
- Rotterdam zet in op vitale wijken;
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie;
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen.

Afbeelding 2.1 toont de omgevingsvisiekaart voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Hierin zijn de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen aangegeven, op basis van de perspectieven en hoofdkeuzes uit de omgevingsvisie.



Afbeelding 2.1: Omgevingsvisiekaart stedelijk gebied (bron: Omgevingsvisie Rotterdam, december 2021).

Voorliggend plangebied kent op de visiekaart geen aanduiding, maar valt wel binnen het stedelijk gebied. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een stedelijke verdichting gerealiseerd. De openbare ruimte wordt ingericht als aantrekkelijk verblijfsgebied en zorgt voor aansluiting bij de bestaande woningen en functies in de omgeving. Zodoende geeft de ontwikkeling in de eerste plaats invulling aan het perspectief van de compacte stad. In meer bescheiden mate krijgen ook de andere perspectieven een plaats in de ontwikkeling. Zo wordt er met de ontwikkeling onder andere rekening gehouden met de wettelijke duurzaamheidseisen.

2.3.3 Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020; en Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2016; Addendum in mei 2019

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen, met name gericht op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de actuele woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren. Om de geformuleerde ambities voor de korte termijn te concretiseren, is daarom een agenda voor de periode tot en met 2020 opgesteld.

In mei 2019 is een Addendum op de Woonvisie vastgesteld, 'Thuis in Rotterdam'. De ambities uit de Woonvisie 2030 blijven daarin de leidraad, wel zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd aansluitend bij actuele ontwikkelingen. Ook is de Agenda 2020 bijgewerkt tot 2022, gelijklopend met de raadsperiode. Zo zijn in het Addendum aanpassingen doorgevoerd door in te zetten op het versnellen van de woningvoorraadontwikkeling, energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen, en zijn er nieuwe en aangescherpte korte termijnacties in een Agenda 2022 opgenomen.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 48 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in verschillende typologieën, in het middeldure en dure koopsegment. Aangesloten wordt bij de ambitie om te voorzien in de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen. Voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan bij de prioriteiten die in de Woonvisie van Rotterdam zijn benoemd.

2.3.4 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordeijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. City Lounge versterkt: stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt mogelijk, en heeft niet direct betrekking op mobiliteit en verkeersnetwerken. Op de verkeerssituatie, ontsluiting en (fiets)parkeeroplossing in relatie tot de ontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 6.3.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in Overschie. Het ligt direct ten noorden van de 2e Hogenbanweg en Spaansebrug, de verbindingsweg tussen Overschie en de Spaanse Polder. De ontstaansgeschiedenis van Overschie is volledig verknoopt met de vier waterlopen die hier bij elkaar komen en elk naar een andere stad in de omgeving voeren. De Schie naar Schiedam is de echte Schie, de enige die niet grotendeels is uitgegraven, maar een natuurlijk ontstaan en beloop heeft.

De Delftse Schie van Delft naar Overschie werd al gegraven in de 11e eeuw, de Rotterdamse Schie van Overschie naar Rotterdam in 1340. De Delfshavense Schie werd uiteindelijk in 1389 gerealiseerd.

Elk van de vier Schieën heeft een andere geschiedenis, die deels nog af te lezen is aan de huidige ruimtelijke verschijningsvorm en functie. Deze geschiedenis en dit onderscheid kan een aanknopingspunt bieden voor verdere ontwikkeling.

De Delfshavense Schie is als verbindingskanaal van grote betekenis geweest voor Delft, maar is niet tot ontwikkeling gekomen als industriële as zoals de Rotterdamse Schie vanaf de 17de eeuw. Delfshaven bleef achter in zijn ontwikkeling. Rotterdam had langs dit kanaal geen zeggenschap. Deze Schie was vanouds al wel grootschaliger en kaler in zijn opzet dan de andere drie Schieën.

Rond de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw ontstond ten noorden van de Spaansebrug een woongebied met Tuindorps karakter van voornamelijk grondgebonden woningen.

De oevers van de Delfshavense Schie, tussen Overschie en de spoorlijn Rotterdam - Hoek van Holland, waren tot de jaren '50 nog polderlandschap. Het plan voor Kleinpolder van Lotte Stam-Beese uit 1952 heeft Overschie aan de Delfshavense Schie gebracht. Het groene karakter van het dijklichaam van de Delfshavense Schie is nog te herkennen. Het fietspad aan deze zijde van de Delfshavense Schie heeft zich vanaf het begin van deze eeuw ontwikkeld tot een recreatieve fietsroute van Rotterdam naar Delft.

3.2 Huidig gebruik

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als tennispark. Het tennispark bestaat uit ca. 1,15 hectare, heeft 13 tennisbanen en 1 minibaan, een paviljoen, een voormalige woning en enkele bijgebouwen. De planlocatie ligt dichtbij de snelweg A13. Verder is het omringd door een bedrijven-terrein en woonbuurt. Schiedam centrum is hemelsbreed niet ver weg, maar door de verschillende waterlopen lastig te bereiken. Het vliegveld Rotterdam The Hague Airport ligt ook dichtbij de locatie. De aanvierroute ligt iets noordelijker dan de planlocatie.

Ondanks alle inspanningen om meer leden te werven, is het aantal leden van de tennisvereniging dalende. In 2023 zijn er minder dan 200 leden. Dat is ruim onvoldoende om een gezonde exploitatie te voeren. Het tennispark is privaat eigendom en ontvangt geen subsidies. Omdat de tennisbanen bovendien oud zijn en vervangen moeten worden, is een investering nodig die niet rendabel te maken is.



Afbeelding 3.1: Zicht op plangebied

3.3 Archeologie

3.3.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- 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 erfgoedverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

3.3.2 Archeologische verwachting

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) is aan de locatie een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting toegekend. In het vigerende bestemmingsplan 'Overschie' kent het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld, respectievelijk de onderwaterbodem.

Planbeoordeling BOOR

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling en grondwerkzaamheden heeft de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat er een verkennend inventariserend veldonderzoek plaats dient te vinden. Archeologie Rotterdam (team Beheer en Beleid) heeft een Programma van Eisen (PvE) voor de uitvoering dit verkennend en karterend veldonderzoek opgesteld. Het PvE is opgenomen als Bijlage 9 bij deze toelichting. Het onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het onderzoeksrapport wordt ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd en na goedkeuring wordt het onderzoeksrapport als bijlage bij de vergunningaanvraag ingediend. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

3.4.1 Algemeen

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties.

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – Erfgoedwet (2016) en Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijksbeschermd stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

Beschermd stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermd stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen wettelijke bescherming.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in de Erfgoedwet (2016) en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO)

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

3.4.2 Plangebied

Het plangebied ligt niet binnen beschermd stadsgezicht of wederopbouwaandachtsgebied. Ook zijn er binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zelf geen monumenten en/of beeldbepalende objecten aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is dan ook geen cultuurhistorische dubbelbestemming opgenomen. Op circa 100 meter afstand bevinden zich wel karakteristieke bouwwerken aan de Rotterdamse Rijkweg. Voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen nadelige invloed op.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

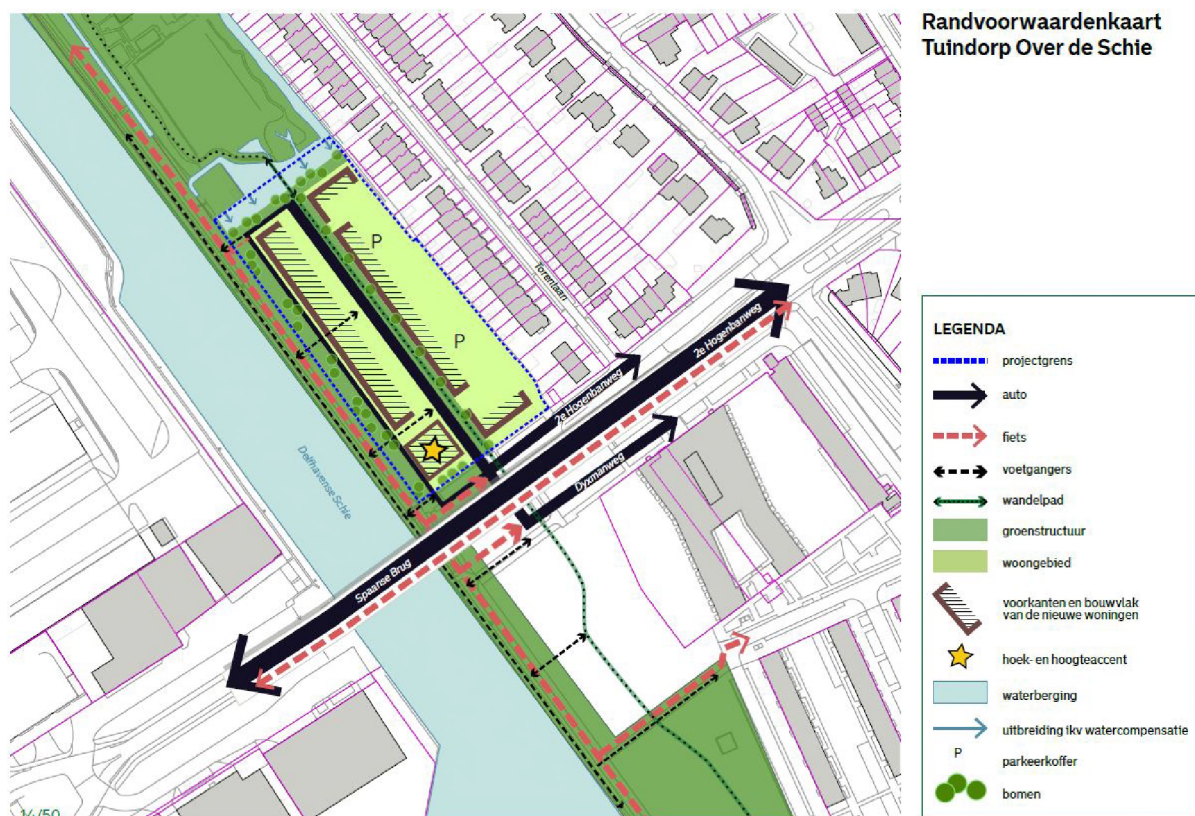
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de huidige bebouwing binnen het plangebied en de realisatie van een nieuwe woonbuurt. Met dit bestemmingsplan worden deze nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.3 worden de ontwikkelingen uitgebreider beschreven; paragraaf 4.4 geeft een juridische beschrijving van het plan.

4.2 Nota van Uitgangspunten

De gemeente Rotterdam heeft een Nota van Uitgangspunten opgesteld voor dit plangebied om tot een bouwplan te komen. Op basis van de uitgangspunten opgenomen in de nota wordt het plan getoetst. De Nota van Uitgangspunten is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Afbeelding 4.1 toont de uitgangspunten. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten samengevat:

- Er dient een centrale hoofdroute door de buurt te worden aangelegd, die groen ingericht wordt en als gedeelde ruimte fungeert. Voor nood- en hulpdiensten is er een rondgang nodig. Naast de centrale woonstraat, dienen er ook voetgangersroutes te komen tussen de woonbuurt en de dijk. Parkeren zal bij de eigen woning plaatsvinden of in collectieve vorm, zoals een parkeerkoffer. Ook bezoekersparkeren moet hier worden opgelost, zodat de centrale woonstraat zo veel mogelijk vrij blijft van parkeren.
- Het gebied moet verder een groen karakter krijgen met aan de kant van de dijk en langs de hoofdroute een groene strook. Daarnaast moet de watergang verbreed worden voor watercompensatie.
- De bebouwing sluit aan op de bestaande wijk met grondgebonden woningen. Op de hoek van de Delfhavense Schie en Spaansebrug is de mogelijkheid om gestapelde bouw te realiseren in tuindorpsfeer. De bebouwingshoogtes moeten aansluiten bij de naastgelegen buurt. Twee lagen met kap is hier de norm. Voor de goothoogtes wordt als maximum 6 meter gesteld, voor de nokhoogte maximaal 12 meter. Voor een appartementengebouw is het maximum 6 lagen, waarbij het gebouw maximaal 19 meter hoog mag worden (met uitzondering van een liftopbouw).



Afbeelding 4.1: Randvoorwaardenkaart

4.3 Ontwikkelingen

Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op de naastgelegen wijk om Overschie prominent aan de Delfhavense Schie te koppelen. Woningbouw is een passende ontwikkeling op deze locatie. Hiermee is het mogelijk om meer woningen toe te voegen in het midden- en dure segment. Het bestaande tuindorp wordt dan gecomplementeerd met een mooie voorkant naar het water. Er wordt zodoende aangestuurd op het voortzetten van de elementaire stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken van de bestaande wijk.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen. Van deze woningen worden er 32 woningen uitgevoerd als rij- of hoekwoning. De overige 16 woningen zijn appartementen.

In afbeelding 4.2 is de plattegrond van de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven zoals die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien.



Afbeelding 4.2: Plattegrond toekomstige situatie (26 september 2023)

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

4.4.2 Bestemmingsmethodiek

Voorliggend bestemmingsplan is een gedetailleerd en ontwikkelgericht bestemmingsplan. In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling uiteengezet. De situering van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogte zijn hierop toegesneden.

4.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna

volgt een toelichting per artikel.

Tuin

De tuinen bij woningen en andere functies hebben de standaard bestemming 'Tuin' gekregen. Hierin is geregeld hoeveel en wat voor bebouwing is toegestaan binnen de tuin. Een aanbouw van niet dieper dan 3 meter aan de achtergevel van het hoofdgebouw is toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' is parkeren toegestaan.

Daarnaast is een functieaanduiding 'landschapswaarden' opgenomen langs de tuinen van de atelierwoningen, grenzend aan de dijk. Vanuit landschappelijk oogpunt is het namelijk niet wenselijk om deze zijde van de woningen als 'achterkant' te zien. De aangewezen gronden dienen dan ook niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Wonen

De nieuwe woonbebouwing krijgt de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen. Tevens zijn voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden mogelijk. De maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen. Daarnaast zijn enkele bepalingen opgenomen met betrekking tot akoestiek, voortkomend uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 6.5 en bijlage 4). Zo moet onder meer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' een dove gevel gerealiseerd en in stand gehouden worden.

Waarde - Archeologie 4

In het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Hoewel het plangebied voor de beoogde ontwikkeling is vrijgegeven (zie paragraaf 3.3.2), is deze dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Deze dubbelbestemming zorgt voor bescherming van eventuele archeologische waarden bij toekomstige (andere) ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Zo zijn er enkele algemeen geldende bouw- en gebruiksregels bepaald. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten. Deze regels zijn rechtstreeks overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.4.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BTG-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 officieel van kracht geworden. De richtlijn heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie en kwelgebieden). De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Watertoets

Omdat het aspect water in ruimtelijke plannen een mede ordenend principe is, is de watertoets

geïntroduceerd. Deze watertoets is verplicht gesteld in november 2003 voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is dat initiatiefnemers 'wateneutraal' bouwen. Dit betekent voor het waterkwantiteitsaspect dat niet meer water wordt afgevoerd uit het plangebied dan in de situatie voor de ruimtelijke ingreep. Voor de waterkwaliteit betekent dit in ieder geval dat de waterkwaliteit in en om het gebied niet mag verslechteren. Bovendien mogen plannen de grondwatersituatie buiten het plangebied niet negatief beïnvloeden.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 - 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kadernrichtlijn Water.

Het provinciaal Waterplan Zuid-Holland geeft antwoord op de vraag wat er in de periode 2016-2021 moet gebeuren, om de provincie Zuid-Holland ook in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- realiseren van mooi en schoon water;
- ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening;
- het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In 2019 is de omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Daarin is onder andere vastgelegd dat, voor bebouwing in de bebouwde kom, de norm voor de gemiddelde overstromingskans maximaal 1 keer per 100 jaar is. Deze norm is van toepassing vanuit het oogpunt van berging en afvoer van regionale wateren. In de omgevingsverordening staan verder normen opgenomen voor regionale waterkeringen en zijn regels opgenomen ten aanzien van grote grondwateronttrekkingen.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het Waterbeheerplan 2016-2021, dat op 19 juni 2016 is vastgesteld, vervangt het Waterbeheerplan 2010-2015. In het Waterbeheerplan geeft het hoogheemraadschap haar visie en ambities op het waterbeheer voor de lange termijn; het geeft richting aan het handelen van het Hoogheemraadschap en biedt burgers, bedrijven, partners en andere betrokkenen zicht op wat zij van het Hoogheemraadschap kunnen verwachten. Daarnaast biedt het ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bevat nieuwe accenten, die de rode draad vormen voor de werkzaamheden in de komende planperiode: het Hoogheemraadschap staat daarbij voor doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Het Hoogheemraadschap voert haar taken uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Daarbij wordt zorggedragen voor de leefbaarheid van het gebied en het vergroten van de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het hoogheemraadschap gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Daarnaast worden particuliere initiatieven gestimuleerd.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

In de nota "Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" (Nota waterkwantiteitsbeheer, vastgesteld op 26 juni 2007 en aangevuld op 7 september 2007) is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. aan ontwikkelingen die resulteren in een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² worden geen waterbergings-eisen gesteld;
2. bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd is.

5.1.4 Gemeente Rotterdam

Waterplan 2 Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld.

Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

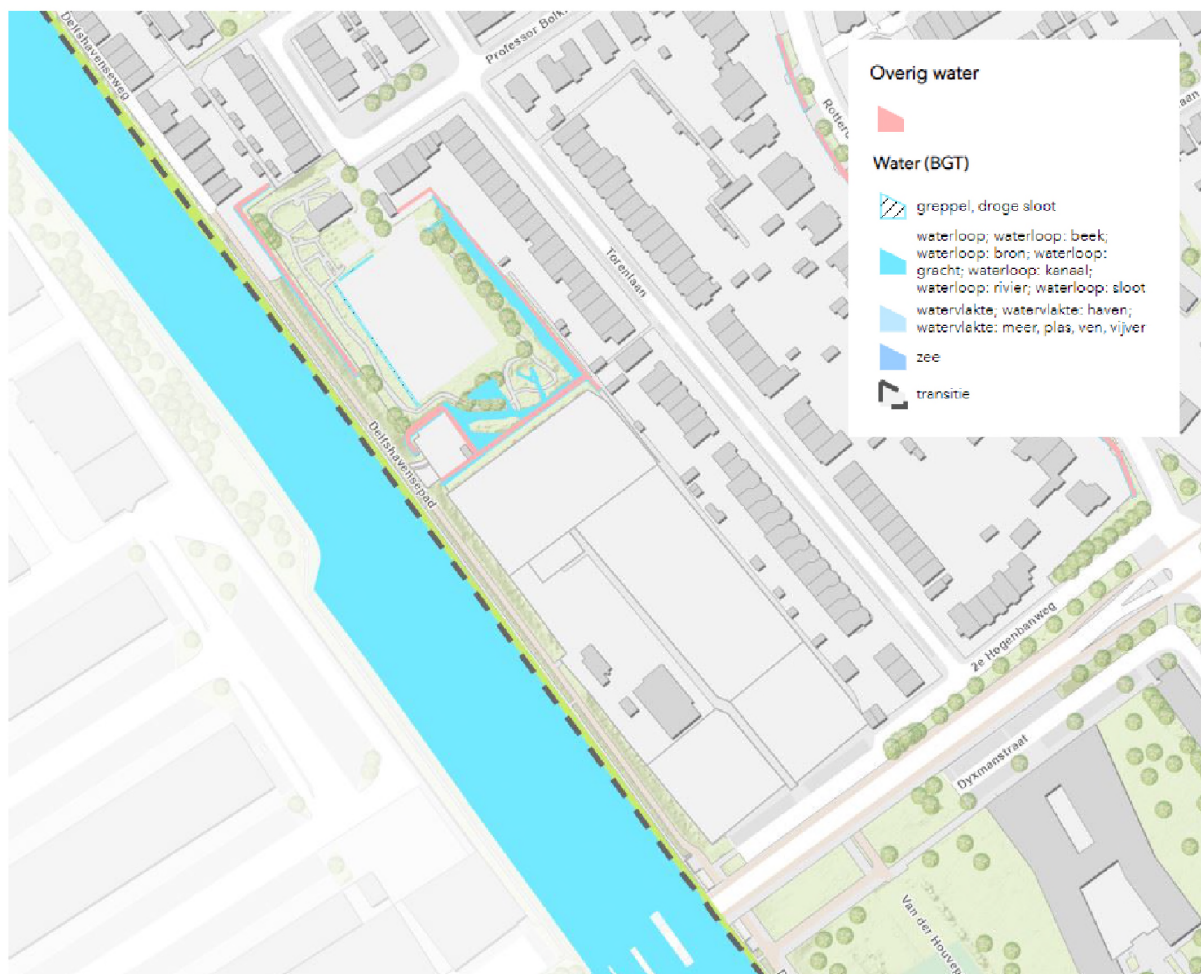
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders. De beheerder van De Delfthavense Schie is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Afbeelding 5.1 toont het watersysteem in de directe omgeving van het plangebied, zoals opgenomen op de legger van het hoogheemraadschap. In de huidige situatie is in het plangebied in de noordrand beperkt oppervlaktewater aanwezig. Binnen de aangrenzende schooltuinen is ook water aanwezig.



Abbeelding 5.1: Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenervaard.

5.3.2 Grondwater

Het plangebied valt binnen het peilgebied GPG-1030 met een waterpeil van NAP -2,50 m.

5.3.3 Waterkering

In het plangebied bevinden zich langs een regionale waterkeringen. De beschermingszone reikt niet tot het plangebied. De nieuwe woningen komen dan ook niet in de waterstaatswerk of beschermingszone te liggen.

5.3.4 Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater via het vuilwaterriool wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Het hemelwater wordt via een drainage infiltratieriool afgevoerd. Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 8 (Overschie). Rioleringsdistrict 8 voert het afvalwater via district 7 (Blijdorp) en district 3 (Westen) naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven (AWZI) af.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

In de huidige situatie is beperkt oppervlaktewater aanwezig. Het aantal m² verharding bedraagt in de huidige situatie circa 2.080 m². Dit is akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap.

In de toekomstige situatie wordt circa 6.427 m² verhard (zie tabel 5.1). Het verhard oppervlak neemt dus met circa 4.347 m² toe. Conform de beleidsregel van het Hoogheemraadschap dient 15% van het

toegenomen verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Er dient dus 652,1 m² water gegraven te worden.

Daarnaast geldt in de gemeente Rotterdam dat bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 m² en meer, 50 mm waterberging moet worden aangelegd. Het verhard oppervlak neemt met 4.347 m² toe, waardoor 218 m³ waterberging nodig is. De benodigde waterberging van de gemeente mag gecombineerd worden met de eis van het Hoogheemraadschap.

In en aan het plan wordt circa 650 m² water gegraven. Voor de overige watercompensatie wordt gedacht aan het toepassen van infiltratiekratten. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbeton. Om te zorgen dat bij planrealisatie voldoende watercompensatie wordt toegepast is een voorwaardelijke verplichting voor de benodigde waterberging opgenomen in de planregels.

	Gebruiksoppervlak	Percentage verhard	Verhard oppervlak
Woningen	2.828 m ²	100%	2.828 m ²
Tuinen	3.561 m ²	30%	1.068 m ²
Bestrating	2.186 m ²	100%	2.186 m ²
Grasbeton	690 m ²	50%	345 m ²
Groen	1.850 m ²	0%	0 m ²
Water	670 m ²	0%	0 m ²
Totaal			6.427 m²

Tabel 5.1: toekomstige verharding

De nadere uitwerking van de aansluiting op het bestaande watersysteem wordt bij de watervergunning uitgewerkt.

5.4.2 Grondwater

Het plangebied wordt circa 1 meter opgehoogd. De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Het plan maakt daarnaast geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

In het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Ook is er geen beschermingszone en daaraan gekoppelde beschermende dubbelbestemming die binnen het plangebied valt.

5.4.4 Riolering

Door de beoogde nieuwbouw neemt de hoeveelheid afvalwater toe, en daarmee ook de belasting van het rioleringssysteem. De hoeveelheid afvalwater die bij realisatie van de ontwikkeling wordt toegevoegd zal echter relatief gering zijn ten opzichte van de totale hoeveelheid afvalwater in de omgeving van het plangebied. Het huidige rioleringssysteem biedt naar verwachting voldoende capaciteit om de toename van afvalwater door de nieuwbouw op te vangen.

Bij de nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in een gescheiden rioolstelsel, dat wil zeggen het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt en zorgt dat er minder water wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Het hemelwater wordt via een drainage infiltratieriool afgevoerd.

5.5 Conclusie

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. Watercompensatie is daardoor benodigd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Wat betreft de riolering wordt voorzien in een gescheiden afvoerstelsel. Deze waterparagraaf zal worden voorgelegd aan en waar nodig worden afgestemd met de afdeling Watermanagement van de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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 leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte 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 en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.2 Plangebied

De realisatie van 48 woningen kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer moet op grond van het Besluit m.e.r. een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Hierover dient door het bevoegd gezag expliciet een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen, waarin wordt aangegeven of er wel of niet een formele m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Deze aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat als gevolg van de ontwikkeling hooguit in beperkte mate en geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel optreden zijn te compenseren. Mogelijk is er ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren.

6.3 Mobiliteit

6.3.1 Verkeer

Bereikbaarheid en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Torenlaan, richting de 2e Hogenbanweg en de Spaansebrug. Daarnaast voorziet het plan in (wandel)verbindingen richting het fiets- en wandelpad parallel aan de Delftshavense Schie.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de ontwikkeling is door KuiperCompagnons een verkeersnotitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de notitie blijkt dat voorgenomen ontwikkeling in de minst gunstige situatie 83 extra motorvoertuigbewegingen per weekdag genereert. Dit is relatief gezien geen beperkte toename, maar in absolute zin wel. Mede gelet op de inrichting van Torenlaan en de 2e Hogenbanweg worden dan ook geen knelpunten verwacht als gevolg van deze toename van het aantal verkeersbewegingen.

6.3.2 Parkeren

Beleidsregeling Parkeemormen voor auto en fiets 2022

Op dit moment geldt de "Beleidsregeling Parkeemormen voor auto en fiets 2022". Deze beleidsregeling geeft parkeemormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan worden afgeweken; zowel van de eis zelf (geheel of gedeeltelijk) als van de voorwaarde dat op eigen terrein moet worden geparkeerd. Ook kan van de parkeereis geheel of gedeeltelijke vrijstelling worden verleend. Dit heeft tot gevolg dat er in beginsel geen parkeervergunning op straat wordt afgegeven. In de beleidsregeling is uitgebreid omschreven onder welke voorwaarden van de parkeereis kan worden afgeweken of vrijstelling kan worden verleend.

Tevens zijn in de beleidsregeling regels opgenomen over elektrische voertuigen (EV Ready). Collectieve parkeervoorzieningen op eigen terrein bij nieuwbouw of transformatie moeten voorbereid zijn op het kunnen laden van elektrische voertuigen (EV Ready). Ook moet de initiatiefnemer een EV plan aan de gemeente Rotterdam kunnen overleggen, waaruit blijkt dat op iedere autoparkeerplaats horend bij de ontwikkeling laadinfrastructuur gerealiseerd kan worden, zonder dat hiervoor bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn. En dat een netaansluiting gerealiseerd wordt met voldoende capaciteit om ten minste 20% van het totaal aantal voertuigen waarvoor autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn gelijktijdig te kunnen laden, al dan niet met behulp van IT-oplossingen zoals een Smart grid.

Dynamische verwijzing bestemmingsplan

Om aan het gemeentelijk parkeerbeleid te kunnen toetsen, is in artikel 11.1 van de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, en voor het laden en lossen van goederen, alleen kan worden verleend als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde 'dynamische verwijzing'. Dat wil zeggen dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. Op het moment van totstandkomen van dit bestemmingsplan is de 'Beleidsregeling Parkeemormen voor auto en fiets 2022' het geldende beleid waaraan wordt getoetst. Om rekening te houden met een eventuele wijziging van het gemeentelijk beleid zonder dat het bestemmingsplan daarvoor moet worden aangepast, verwijst de regeling ook naar eventuele rechtsopvolgers. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeemormen en eis van parkeren op eigen terrein, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die eveneens in de beleidsregels zijn opgenomen.

Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is

de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeer gelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeer beleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Autoparkeren

Op grond van de gemeentelijke beleidsregeling, geldt in de zone 'Overig gebied' (zone C) voor grondgebonden woningen van 85 tot 120 m² gbo een parkeernorm van 1,80 autoparkeerplaatsen per woning. Voor de appartementen van 65 tot 85 m² gbo geldt een parkeernorm van 1,0 autoparkeerplaatsen per woning en voor appartementen van 85 tot 120 m² gbo geldt een parkeernorm van 1,4 autoparkeerplaatsen per woning. Voor de grondgebonden woningen zijn 57,6 parkeerplaatsen benodigd en voor de 16 appartementen 16,4 parkeerplaatsen. In totaal zijn dus 74 parkeerplaatsen nodig.

In het stedenbouwkundig plan worden drie parkeerkoffers voorzien met in totaal 56 parkeerplaatsen. Sommige rij- en hoekwoningen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betreffen 18 parkeerplaatsen. In totaal wordt er binnen het plangebied dus voorzien in 74 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Fietsparkeren

De rij-/hoekwoningen krijgen in de tuin of in het bouwvolume een berging voor de stalling van fietsen. Ook wordt er in het appartementengebouw een fietsenstalling voorzien. Alle woningen krijgen een eigen berging van ten minste 5 m².

6.4 Milieuzonering

6.4.1 Kader

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.4.2 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van nieuwe milieugevoelige functies mogelijk. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Schie, bevindt zich het gezoneerde industrieterrein 'Spaanse Polder'. Binnen dit industrieterrein zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 t/m 5, met een maximale richtafstand van 1.000 meter. Het gedeelte van het industrieterrein direct aan de overzijde van de Schie, het dichtst bij de toekomstige woningen, kent voor een groot deel de aanduiding 'groothandel'. Deze groothandel kan worden geschaard onder categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De afstand tot aan het plangebied bedraagt circa 65 meter.

Het plangebied valt wel binnen de richtafstanden van de andere toegestane bedrijven op het industrieterrein. Voor deze bedrijven is geluid het maatgevende aspect. Andere milieuaspecten, zoals geur en gevaar zijn niet van invloed op het plangebied. Er liggen geen geurcontouren over het plangebied heen. Bovendien veroorzaakt de naastgelegen groothandel op deze aspecten geen hinder. Verder is net ten zuiden en te noorden van het plangebied al woningbouw gerealiseerd of in aanbouw, waardoor bestaande en toekomstige bedrijvigheid in die zin al wordt belemmerd.

In het akoestisch onderzoek door Buro Bouwfysica is het aspect industrielawaai meegenomen. In paragraaf 6.5.2 zijn de resultaten uit dit onderzoek toegelicht.

Daarnaast is door Peutz onderzoek gedaan naar geluid en luchtkwaliteit als gevolg van de geprojecteerde hulpwarmtecentrale in Overschie. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat voor geluid als luchtkwaliteit geen belemmeringen worden voorzien. Gelet op het aspect geluid worden wel belemmeringen voorzien. Om hier te kunnen voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden zullen geluidreducerende maatregelen aan de HWC getroffen moeten worden. Deze belemmeringen zijn overigens reeds aanwezig in verband met het aanwezige wegverkeerslawaaï (zie paragraaf 6.5.2). Door middel van maatwerkvoorschriften dienen hogere grenswaarden te worden verleend.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een schoolwerktuin. Voor schoolwerktuinen is geen VNG-categorie met bijbehorende richtafstand benoemd. Er kan wel enige hinder worden verwacht zoals compost (geur) en stemgeluid. Categorieën waarbij kan worden aangesloten zijn bijvoorbeeld Akkerbouw en fruitteelt of Kassen. Deze categorieën kennen een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De woningen worden van de schoolwerktuin gescheiden door een waterpartij, groenzone en ontsluitingsmogelijkheden. De richtafstand van 10 meter wordt dan ook gerespecteerd. Daarnaast zijn direct aangrenzend aan de schoolwerktuin reeds woonbestemmingen aanwezig. Hiervan worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

6.4.3 Conclusie

Voor alle toekomstige woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Dit betekent dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eveneens een ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarde ter inzage moet worden gelegd.

6.5 Geluid

6.5.1 Kader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De voorzieningen in de plint zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wgh.

Systematiek grenswaarden en verzoek tot hogere grenswaarden

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder worden respectievelijk voor wegverkeerslawaaï,

spoorweglawaai en industrielawaai twee typen grenswaarden benoemd: de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Per geluidbron (per weg, per spoorweg en per industrieterrein) wordt aan de grenswaarden getoetst.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan bij het College van B&W een zogenaamde hogere waarde (dan de voorkeursgrenswaarde) worden aangevraagd.

Het vaststellen van een hogere waarde door B&W is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden.

Indien ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen geluidgevoelige functie mogelijk tenzij deze wordt voorzien van maatregelen (dove gevels).

Dove gevels

De Wet geluidhinder benoemt grenswaarden voor de geluidbelastingen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Dove gevels zijn echter gevels waarvan de geluidbelastingen op deze gevels niet hoeven te worden getoetst aan deze grenswaarden. Dove gevels zijn:

- gevels zonder aanwezige te openen delen en die voldoen aan een karakteristieke geluidwering van tenminste het verschil van de geluidbelasting en een waarde van 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- gevels met bij uitzondering te openen delen, mits deze delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (slaap-, woon- of eetkamer). Voorbeelden zijn:
 1. een raam in een gevel van een besloten keuken met een vloeroppervlakte van minder dan 11 m²;
 2. een raam in een hal van een woning;
 3. een nooduitgang.

Onderzoekszone wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De locatie is in het kader van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de 2e Hogeбанweg.

Onderzoekszone industrielawaai

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Spaanse Polder.

Normstelling

In het geval nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals nieuwe woningen, kunnen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg of een gezoneerd industrieterrein, dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (het college van Rotterdam) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Voor de nieuwe woningen moet worden onderzocht of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. Indien noodzakelijk moet een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Geluidsbron	Voorkeurswaarde	Hogere waarde nieuwbouw
Lokale wegen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)
Industrieterrein	50 dB(A) (art. 57, lid 1 Wgh)	55 dB(A) (art. 60 Wgh)

Tabel 6.1: Normstelling wegverkeers- en industrielawaai voor nieuw te bouwen woningen.

Reductie geluidsbelastingen wegverkeerslawaa

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidsbelastingen op grond van artikel 110g Wgh worden gereduceerd. Vanaf 1 juli 2012 moet worden gerekend met het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). Voor de wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/uur wordt op de resultaten voor wegverkeerslawaaai een reductie toegepast van 5 dB.

Cumulatie

In artikel 110f Wet geluidhinder is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting van verschillende geluidsbronnen inzichtelijk moet worden gemaakt. Daarbij gaat het om de relevante geluidsbronnen; alle bronnen die de voorkeurswaarde overschrijden. Aan de cumulatieve geluidsbelastingen worden geen normen gesteld. Het college moet bij het vaststellen van de hogere waarden beoordelen of zij de cumulatieve geluidsbelasting aanvaardbaar acht.

De cumulatieve geluidsbelasting moet worden berekend volgens de omschreven rekenmethode uit hoofdstuk 2 van bijlage I van Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Rotterdams ontheffingsbeleid Wgh

Om ervoor te zorgen dat ook bij hoogbelaste woningen een leefbare woonsituatie blijft bestaan, worden in het Rotterdamse beleid hogere waarden aanvullende voorwaarden gesteld. De voorwaarden waarin in dit rapport is getoetst is dat alle nieuw te bouwen woningen beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel en buitenruimte. Als geluidsluw wordt verstaan een geluidsbelasting van maximaal 53 dB voor wegverkeerslawaaai cumulatief na toepassing van de reductie ex artikel 110g Wgh en 50 dB(A) voor het totaal van alle industrielawaaibronnen.

In de praktijk kan het om stedenbouwkundige redenen wenselijk zijn om buitenruimten aan de geluidbelaste zijde te situeren, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van zon. Deze situatie wijkt af van het ontheffingsbeleid. Om geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen, moet in dat geval gezocht worden naar alternatieve oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van een gemeenschappelijke buitenruimte die wel geluidsluw is gelegen. Het creëren van een tweede buitenruimte is eveneens een mogelijkheid.

Als niet aan één of meer aan het ontheffingsbeleid verbonden voorwaarden wordt voldaan, kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek doen aan de DCMR om voor dat plan af te wijken van het vastgestelde ontheffingsbeleid. Het plan moet dan in ieder geval voldoende aandacht schenken aan de leefomgevingskwaliteit.

6.5.2 Plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BuroBouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 4. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder samengevat.

Uit de beoordeling van het plan met grondgebonden woningen in drie lagen en een zeslaags appartementengebouw volgt dat nagenoeg alle woningen binnen het plan een geluidbelasting ondervinden vanwege industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Spaanse Polder hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) tot een maximum van 58 dB(A) op de 6e laag aan de zuidwestgevel van het appartementengebouw. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 55 dB(A) ten gevolge van industrielawaai wordt op een deel van de woningen (atelierwoningen en deel van appartementen) overschreden waardoor het toepassen van dove gevels noodzakelijk is.

Wegverkeerslawaaai afkomstig van de 2e Hogeбанweg / Spaanse Brug speelt uitsluitend een rol voor de woningen aan de zijde van de brug tot een maximum van 57 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden waardoor het toepassen van dove gevels vanwege wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is.

Vanwege de overschrijding van grenswaarden is het noodzakelijk om voor alle woningen binnen het plan hogere waarden vast te stellen. Bij de vaststelling van een hogere waarde dient op grond van het gemeentelijk geluidbeleid rekening gehouden te worden met aanvullende voorwaarden waaronder, de

aanwezigheid van een geluidluwe zijde, aanwezigheid geluidluwe buitenruimte en een gunstige akoestische indeling van de woningen.

Voor de drielaagse tuin- en laanwoningen geldt dat zij in de huidige opzet direct kunnen voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Daarnaast is vanwege het overschrijden van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit vanwege het geluid afkomstig van de tijdelijke hulpwarmtecentrale van de Eneco die wordt gesitueerd onder de Spaanse Brug noodzakelijk dat er naast het treffen van schermmaatregelen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld tot een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A) ter plaatse van de gevels van het appartementengebouw.

Met de in het rapport beschreven principeoplossingen en randvoorwaarden voor de indeling van de woningen wordt de beoogde ontwikkeling als haalbaar beoordeeld binnen de kaders van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

6.5.3 Conclusie

Voor alle toekomstige woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Dit betekent dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eveneens een ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarde ter inzage moet worden gelegd.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

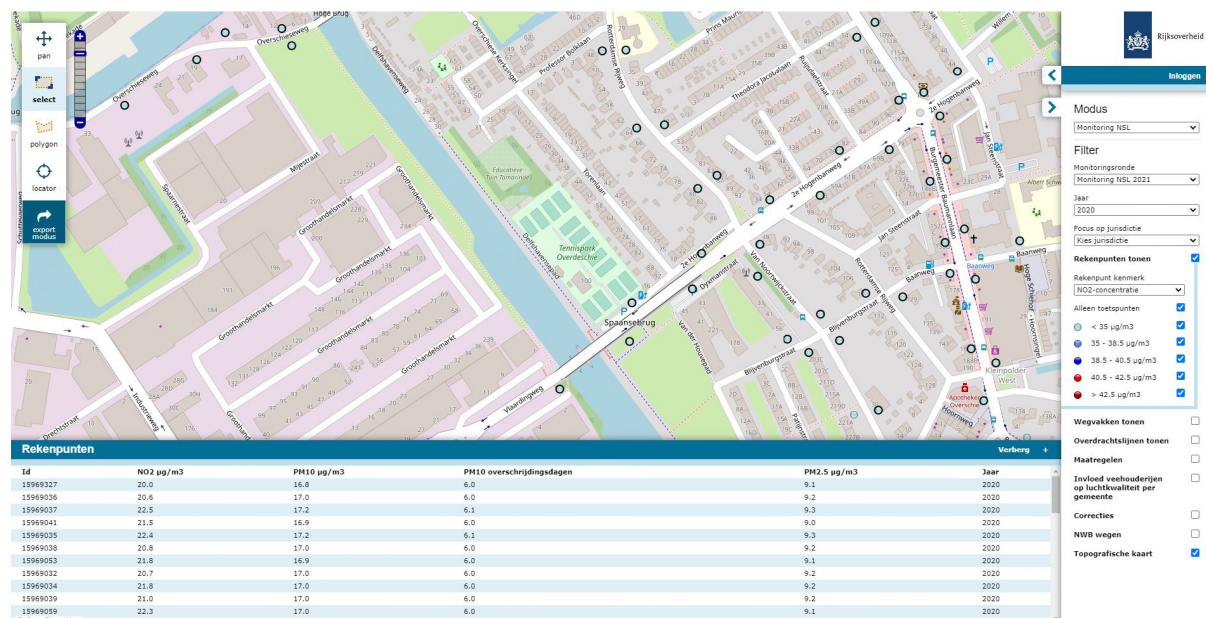
Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.6.2 Plangebied

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen (aan één ontsluitingsweg) in de regel is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 47 nieuwe woningen mogelijk, en blijft zodoende ruim onder dit criterium. Nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 6.3: Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool).

Uit afbeelding 6.3 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 23,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 17,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 9,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Hulpwarmtecentrale (HWC Overschie)

Door Peutz is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit als gevolg van de geprojecteerde HWC Overschie. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Hieruit volgt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

6.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7 Bodem

6.7.1 Kader

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.7.2 Plangebied

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel een sportbestemming, waarbinnen wonen op de locatie van de nieuwbouw niet is toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt op de locatie de realisatie van woningen mogelijk. Inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse is benodigd.

Door onderzoeksbureau Amicon is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder samengevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink en/of PAK. Voor deze verontreinigingen is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zodoende is er een noodzaak tot het nemen van saneringsmaatregelen in het kader van de herontwikkeling. Zonder de maatregelen is de locatie niet geschikt geacht voor de beoogde woonbestemming. Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem niet verontreinigd is met asbest terecht.

De aangetoonde sterke verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink en/of PAK in de grond (circa 0,1-0,65 m-mv) geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het treffen van een saneringsmaatregel. Voor deze verontreinigingen is het aanbrengen van een leeflaag de meest gebruikelijke saneringsmethode. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht om de omvang nauwkeuriger in kaart te brengen.

Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden kan er met behulp van een saneringsplan of een BUS-melding (gestandaardiseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het bevoegd gezag (DCMR). De saneringsmaatregel en/of het grondwerk zal uitgevoerd dienen te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid dienen te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig begeleider.

Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een BUS-evaluatie van de sanering te worden opgesteld. Dit verslag dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd, waarna de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

6.7.3 Conclusie

Om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe bestemming 'Wonen' is het nodig de verontreiniging te saneren. Om de verontreiniging te saneren zal een BUS-melding of een saneringsplan ingediend worden bij het bevoegd gezag.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Kader

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de "Wet Basisnet" worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.8.2 Plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A13 en A20;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam-Gouda;
- Rotterdam The Hague Airport (RTHA).

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich tevens binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen voor de rijkswegen en spoorlijn. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het vliegveld RTHA. Vanwege de ligging aan de grens van de zone en het zeer lage groepsrisico dat in de huidige situatie aanwezig is, levert RTHA geen belemmering op voor de ontwikkeling.

De risicocontouren en invloedsgebieden van de inrichtingen die zich op het aangrenzende bedrijventerrein Spaanse Polder bevinden reiken niet tot aan het plangebied. Deze bedrijven vormen daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen

Door een incident kan een tankwand van een tankauto scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van de gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar toekomstige bewoners/werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract voor een woning of indiensttreding kunnen bewoners en werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht. Voor de voorlichting kan gebruik gemaakt worden van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" en de website www.rijnmondveilig.nl.

6.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij definitieve planvorming dient het bestemmingsplan voor advies voorgelegd te worden aan de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

6.9 Natuur

6.9.1 Kader

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) dient tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland. In dit document worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot voorliggend plangebied.

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

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Een quickscan in het kader van de Wnb is daarom benodigd. Door GroenTeam is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 7. De belangrijkste bevindingen worden hieronder samengevat.

Uit de resultaten van de quickscan is gebleken dat er binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten zijn te verwachten. Tijdens het broedseizoen (half maart tot eind augustus) kunnen in bomen en struiken wellicht enkele broedende vogels worden verwacht. De vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Behalve broedvogels kunnen verder uitsluitend wellicht enkele provinciaal vrijgestelde soorten worden verwacht, waarvoor de wettelijke zorgplicht van toepassing is.

6.9.3 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daardoor gaat er geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN is zodoende niet nodig. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd natuurgebied, zoals Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Stikstofdepositie

Voorliggend plangebied bevindt zich op geruime afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Desondanks dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Daarbij is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering – waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt – geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De bouwfase hoeft niet langer te worden berekend; een berekening voor de gebruiksfase blijft wel benodigd.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gedurende de gebruiksfase van de 48 nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'Park OverdeSchie'. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie uit de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

6.9.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.10 Duurzaamheid

6.10.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

In 2013 zijn er in het 'Energieakkoord voor duurzame groei' reeds afspraken gemaakt over energiebesparing, stimuleren van duurzame energie en werkgelegenheid tussen de overheid, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties. Tijdens de klimaatconferentie in Parijs in 2016 hebben 197 landen, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden met 1,5 graden als streefwaarde. In de Klimaatwet (2019) is vastgelegd dat broeikasgasuitstoot (ten opzicht van 1990) met respectievelijk 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 verminderd moeten worden. Daarnaast moeten er in 2050 een volledig CO₂-neutrale elektriciteitsproductie zijn. In het klimaatakkoord (waarvan het ontwerp eind 2018 is verschenen) staan afspraken met verschillende sectoren over hoe de doelen uit de Klimaatwet gehaald kunnen worden. Na het doorrekenen van het klimaatakkoord door het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving is de overheid het klimaatakkoord momenteel aan het afronden.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleine gebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Rotterdam Duurzaamheidskompas

De gemeente Rotterdam voert actief beleid met betrekking tot duurzaamheid. Het Rotterdams duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij, en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Hierin is aangegeven welke doelstellingen Rotterdam de collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid, hoe de gemeente de transities op het gebied van duurzaamheid dichterbij elkaar brengt en integreert, en op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaat.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in ambities op vier thema's: energietransitie, circulair, klimaatbestendig en gezonde leefomgeving. De gemeente werkt aan zowel de energietransitie als aan de transitie naar een circulaire economie en creëert tegelijkertijd een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De vier ambities zijn van grote invloed op elkaar. Door de uitdagingen die er liggen binnen de vier thema's zo veel mogelijk te verbinden, versterken ze elkaar in de uitvoering. Zo creëert de gemeente een robuust pad naar een gezond en groen Rotterdam met een duurzame toekomst.

6.10.2 Plangebied

De toekomstige woningen zullen minimaal voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. De woningen worden aardgasvrij gerealiseerd, en voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Zodoende wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Op het dak van de woningen worden daarnaast mogelijk zonnecollectoren geplaatst, ingepast in de vormgeving van het dakvlak.

Tijdens het bouwproces wordt gestreefd naar lokale materialen en leveranciers, hergebruik van materialen waar mogelijk, toepassen van ecologische materialen en het verminderen en recyclen van bouwafval.

6.11 Windhinder en windgevaar

6.11.1 Kader

Er is geen formele, landelijk vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel zijn er grote gemeenten met richtlijnen op dat gebied. Deze dienen met name voor de beoordeling van bouwplannen met hoogbouw.

Sinds 2006 wordt voor de beoordeling veelal gebruikgemaakt van de NEN 8100. Aan de hand van de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' kan het windklimaat bepaald worden. Dit wordt uitgedrukt in overschrijdingskansen per jaar (in procenten) dat de windsnelheid boven een bepaalde waarde zal liggen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar.

6.11.2 Onderzoek

DGMR B.V heeft een kwalitatief windonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Over het algemeen heerst er een acceptabel tot goed windklimaat in het plangebied. Het plangebied omvat voornamelijk laagbouwoningen van 11 tot 12 meter hoog. Alleen het appartementencomplex heeft een maximale hoogte van 19 meter. De resultaten hebben betrekking op het windklimaat op hoofdhoogte ten aanzien van het maaiveld.

Windgevaar

Op basis van toepassing van de NEN8100 zal geen windgevaar of beperkt risico van windgevaar optreden in het plangebied of door het plangebied naar de omgeving.

Windhinder

Rondom de woningen heerst overal een goed windhinderklimaat. Alleen ter plaatse van de hoeken van de zuidwestgevel van het appartementencomplex kan licht windhinder worden verwacht.

6.11.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het windklimaat naar de omgeving. Binnen het plangebied is wat lichte windhinder te verwachten rond de hoeken van de zuidwestgevel van het appartementencomplex. Algemeen heerst er een goed en acceptabel windklimaat.

6.12 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Dit zijn bijvoorbeeld straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden en beschermingszones.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het “Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen” uit 2009 wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tevens is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemer is in overleg met de gemeente Rotterdam een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar woningbouw op de locatie van tennispark OverdeSchie in Rotterdam. Hieruit is gebleken dat woningbouw op deze locatie realiseerbaar is en welke randvoorwaarden in acht dienen te worden genomen bij de uitwerking.

Onderdeel van de haalbaarheidsstudie vormde een participatietraject. Het participatietraject ging op 21 januari 2021 van start. Tot en met 26 maart 2021 stond de mogelijkheid open online inbreng te delen. Op 21 april 2021 werd het participatietraject afgesloten met een (online) eindbijeenkomst. Tijdens het participatietraject is onder andere de participatie website gelanceerd met een online enquête over woningbouwthema's, werd er een online startbijeenkomst georganiseerd en zijn één op één gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Tijdens de online eindbijeenkomst werden de resultaten van het traject teruggekoppeld aan de omgeving.

Er zijn diverse middelen ingezet voor het benaderen en informeren van participanten. Participanten konden vervolgens op een aantal manieren inbreng delen. Als gevolg van het Covid19-beleid waren helaas geen fysieke bijeenkomsten mogelijk. Gedurende het traject is gekeken naar de beste alternatieven. Betrokkenen konden op verschillende manieren ideeën, meningen of aandachtspunten inbrengen

Het tennispark is bij een deel van de omwonenden zeer geliefd en wordt als belangrijk onderdeel van de wijk gezien. Veel genoemd hierin is het belang van buitensport en de sociale functie van sport in de wijk. De zorg over (te) weinig buitensportfaciliteiten is genoemd in relatie tot het tennispark, maar ook als zorgpunt voor Overschie in het algemeen. Daarnaast zijn er zorgen over het toenemen van de parkeerdruk en de verkeersstromen. Een aantal bewoners van de Torenlaan met tuinen grenzend aan het tennispark geven daarbij aan bewust gekozen te hebben voor een woning aan een tennisbaan en maken zich zorgen over hun toekomstige woongenot, uitzicht en een eventuele waardedaling van de woningen.

Aan de andere kant is er bij een deel van de deelnemers begrip voor het verdwijnen van het tennispark, gezien het te lage ledental. De mogelijkheid om op deze locatie woningen voor doorstroming te realiseren wordt regelmatig als positief punt genoemd. Een aantal direct omwonenden heeft aangegeven daadwerkelijk interesse te hebben in de toekomstige woningen op deze locatie. Daarnaast is de verwachting dat door woningbouw en de daardoor toenemende sociale controle, een verbetering van de veiligheid bij de brug zal ontstaan. Ook wordt de mogelijkheid om een stap te maken in duurzaamheid als kans gezien.

Gezien het bovenstaande is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende aangetoond. Daarnaast zal ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, eenieder gedurende zes weken in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader zal het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan verschillende instanties.

De ontvangen reacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze paragraaf te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen, de aanleg of wijziging van hoofdwegen en de aanleg van installaties ten behoeve van duurzame energie.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 48 woningen mogelijk. Dit betekent dat de Chw op grond van bijlage I (de bouw van meer dan 11 woningen) van toepassing is.

10.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

