Gemeente Rotterdam

Toelichting bestemmingsplan

‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’

Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Rotterdam

Toelichting bestemmingsplan

‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’

Identificatiecode:
NL.IMRO.0599.BP2166TerRecRot88-on01

Datum:
29-09-2020

Status:
Ontwerp

Versie:
2.2

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 0
Hoofdstuk 1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 3
Hoofdstuk 2 Beleid 4
2.1 Rijksbeleid 4
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 4
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 4
2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 5
2.1.4 Conclusie rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid 6
2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 6
2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland 7
2.2.3 Conclusie provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 9
2.3.1 Stadsvisie Rotterdam ‘Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030’ 9
2.3.2 Woonvisie Rotterdam ‘koers naar 2030, agenda tot 2020’ 9
2.3.3 Vuistregels bouwen in de groene woonwijken 10
2.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid 10
2.4 Conclusie 10
Hoofdstuk 3 Gebiedstypering 11
3.1 Historie omgeving 11
3.2 Huidige ruimtelijke structuur omgeving 11
3.3 Huidig gebruik 11
3.4 Archeologie en cultuurhistorie 12
Hoofstuk 4 Planbeschrijving 13
4.1 Plan 13
4.2 Verkeer en parkeren 14
4.3 Duurzaamheid 15
Hoofdstuk 5 Water 16
Hoofdstuk 6 Milieu 20
6.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 20
6.2 Milieuzonering 21
6.3 Geluid 23
6.4 Luchtkwaliteit 25
6.5 Bodem 27
6.6 Externe veiligheid 28

6.7 Flora en fauna 32
6.8 Kabels en leidingen 33
6.9 Molenbiotoop 34
6.10 Lichthinder 35
Hoofdstuk 7 Juridische planopzet 36
7.1 Algemeen 36
7.2 Systematiek van de regels 36
7.3 Bestemmingen 36
7.4 Aanduidingen 36
Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid 37
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
9.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro 38
9.2 Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan 38

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennend bodemonderzoek Terbregse Rechter Rottekade 88	Dordrecht Research b.v.	180166.B	18-07-2018
2	Verkennend en nader bodem-onderzoek Terbregse Rechter Rottekade 82-86	Dordrecht Research b.v.	180166.A + 180167	25-07-2019
3	Saneringsplan Terbregse Rechter Rottekade 82-86	Dordrecht Research b.v.	180168	15-01-2020
4	Beschikking ernst, spoedeisendheid en saneringsplan Terbregse Rechter Rottekade 82-86	Gemeente Rotterdam	9999155242_ 9999735623	24-02-2020
5	Evaluatie bodemsanering Terbregse Rechter Rottekade 82-86	Dordrecht Research b.v.	180169	02-06-2020
6	Beschikking saneringsverslag Terbregse Rechter Rottekade 82-86 te Rotterdam	Gemeente Rotterdam	9999184848_ 9999846643	14-09-2020
7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Adromi b.v.	S201907	16-07-2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben d.d. 9 april 2020 besloten op grond van artikel 2.1, lid a en c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam (Staatscourant 2020, 22131). De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe vrijstaande woning juridisch te borgen wordt in navolging van deze uitgebreide omgevingsvergunningprocedure een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd – 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Middels deze bestemmingsplanherziening zijn, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam. Tevens wordt de functie van de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor de woning bewoond kan blijven. Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk 'Terbregge' en ligt ingeklemd tussen de Terbregse Rechter Rottekade en het Molenpark. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelgrens met de aangrenzende percelen. Het plangebied is kadastraal bekend als HLG03 – E – 1848, 1894 en 1985.

Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

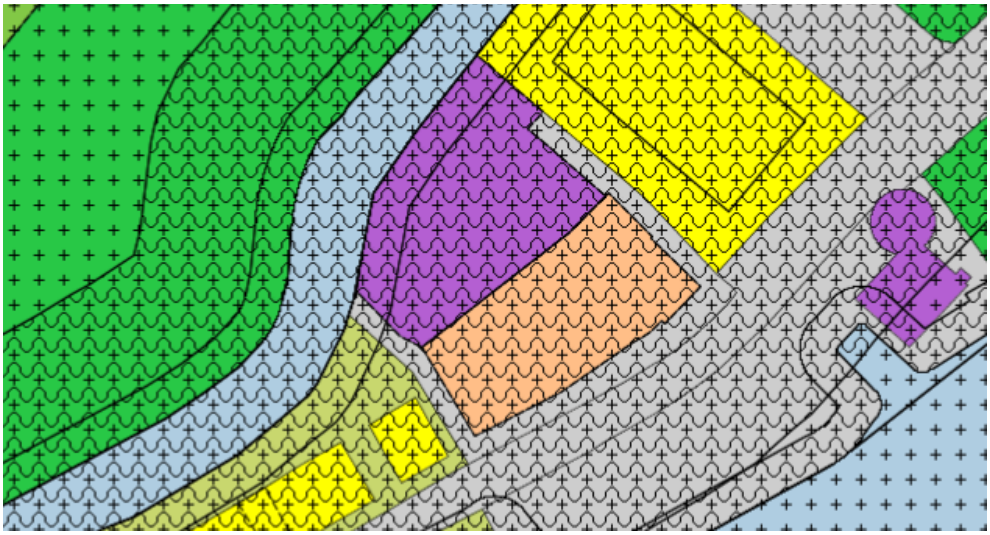
- Bedrijf;
- Gemengd – 2;
- Verkeer – Erf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 25%';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 60%';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 5,5 m';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beleid: toetsing plan aan vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 3: Gebiedstypering: beschrijving bestaande situatie;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 5: Water: beschrijving watersysteem en uitkomsten watertoets;
- Hoofdstuk 6: Milieu: Onderzoeken en verantwoording milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7: Juridisch planopzet;
- Hoofdstuk 8: Beschrijving financiële uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 9: Beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnen-stedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.* Het begrip 'stedelijke voorziening' is niet verder gedefinieerd.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3) blijkt, dat de bouw van 11 woningen of minder niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

2.1.4 Conclusie rijksbeleid

Vanwege het kleinschalige karakter van het plan worden geen rijksbelangen geschaad. Er is geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijk is vereist. Het plan past binnen de beleidskaders van het Rijk

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

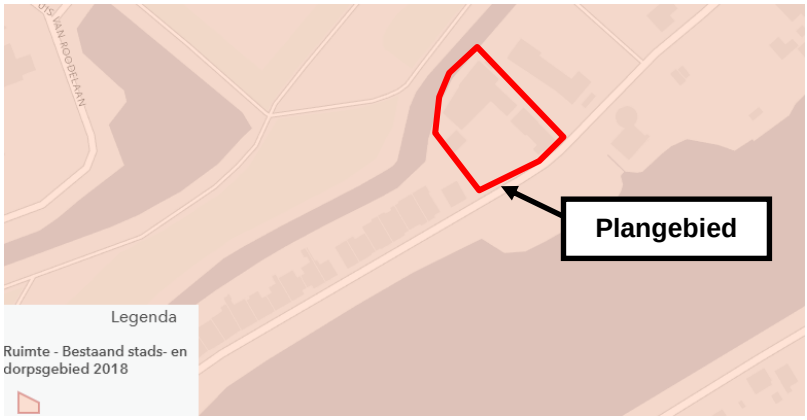
- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder ‘bebouwde ruimte’ wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Middels deze bestemmingsplanherziening zijn, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam. Tevens wordt de functie van de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor de woning bewoond kan blijven. Het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.



Afbeelding 3: Ligging plangebied in bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit
Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de mogelijkheid tot uitvoeren van bedrijfsactiviteiten op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam weggenomen en kan de huidige bedrijfswoning Terbregse Rechter Rottekade 88 bewoon blijven. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zorgt de sloop van de verouderde bebouwing en de nieuwbouw van een vrijstaande woning voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing van de uitgebreide omgevings-vergunningsaanvraag.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit
In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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 ten minste gelijk blijft door:
    i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    i. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan is qua aard en schaal passend is in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Stedelijke ontwikkelingen
In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

Bescherming Molenbiotoop
In paragraaf 6.2.8 van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen (artikel 6.25).

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
    a. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
    b. Binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
        i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
        ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
    a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
    b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologische wijziging (bestemmingswijziging). In de ruimtelijke onderbouwing van de uitgebreide omgevingsvergunningsaanvraag is uitgewerkt dat de nieuwbouw van de vrijstaande woning tevens niet leidt tot een significante (verdere) beperking van de windvang en het zicht op de molen ‘de Vier Winden’.

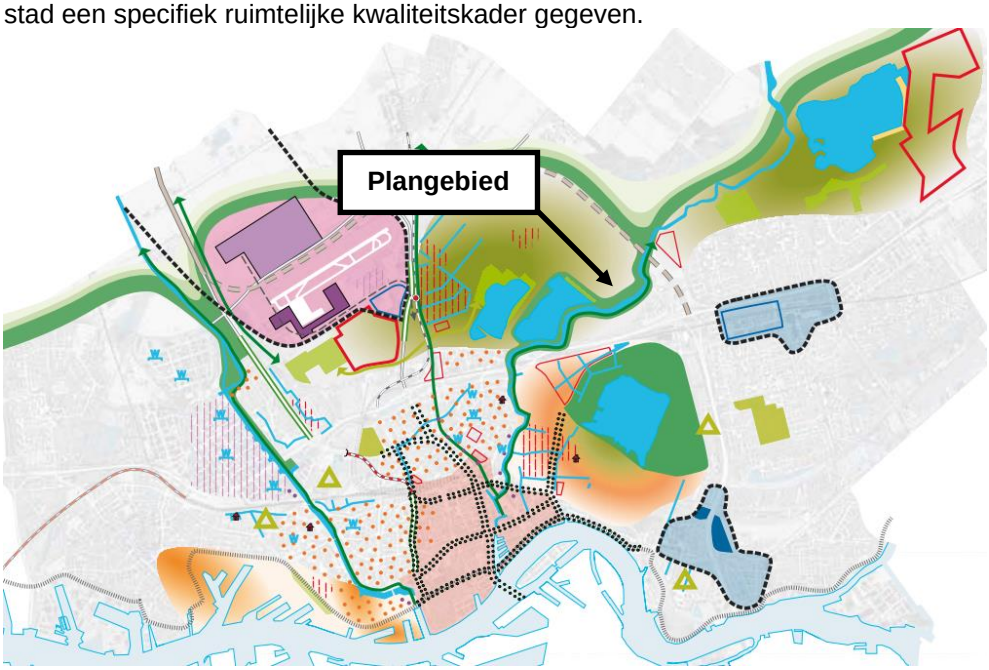
2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in de woonwijken van Rotterdam. Het plan past binnen de beleidskaders van de provincie Zuid-Holland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam 'Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030'

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 29 november 2007 de Stadsvisie Rotterdam 'Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030' vastgesteld. Dit beleids-document vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad Rotterdam worden gerealiseerd. De centrale doelstelling van de stad is een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze doelstelling is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie. In de gebiedsuitwerking van de stadsvisie is voor de verschillende delen van de stad een specifiek ruimtelijke kwaliteitskader gegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart 'Benutten kwaliteiten op Noord'

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Groot Hillegersberg, Rottezoom, Hoek van Holland'. Terbregge-Oost is binnen dit gebied aangewezen als een kansrijke woningbouwlocatie. Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de mogelijkheid tot uitvoeren van bedrijfsactiviteiten op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam weggenomen, waardoor sprake is van een positieve bijdrage aan het hoogwaardige woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan is in overeenstemming met de stadvisie Rotterdam.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam 'koers naar 2030, agenda tot 2020'

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 15 december 2016 de 'Woonvisie Rotterdam 'koers naar 2030, agenda tot 2020' vastgesteld. In dit beleidsdocument staat het woonbeleid binnen de gemeente Rotterdam verwoord. De primaire doelstelling is het voorzien in de groeiende vraag naar woningen in Rotterdam. In de woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
    - i. De toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
    - ii. Te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen donder druk staat; en

iii. Woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kind vriendelijkheid.

- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
  i. Een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
  ii. Ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
  iii. Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

- De basis op orde houden door:
  i. Het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
  ii. Betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
  iii. Goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
  iv. Toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
  v. Woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

Dit bestemmingsplan zorgt met het wegnemen van de mogelijkheid tot het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten tot een versterking van het hoogwaardige woonmilieu (de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen).

2.3.3 Vuistregels bouwen in de groene woonwijken

Het plangebied is gelegen in de groene woonwijk 'Terbregge'. De gemeente Rotterdam heeft in juni 2018 tien vuistregels opgesteld voor nieuwbouwprojecten in groene woonwijken:

1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk;
2. Behoud groene karakter;
3. Flexibiliteit;
4. Woningdifferentiatie;
5. Inclusieve stad;
6. Hergebruik gebouwen;
7. Plinten met hoge kwaliteit;
8. Mobiliteitstransitie;
9. Duurzaam bouwen;
10. Architectenkeuze.

Het plan sluit aan bij de vuistregels voor het bouwen in groene woonwijken. Middels de sloop van de verouderde bebouwing (behoudens de bedrijfswoning), in combinatie met de bestemmingsplanwijziging die parallel aan omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen, en de nieuwbouw is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse (hoofdzakelijk woonpercelen in de omgeving). Het plan is in overeenstemming met de vuistregels voor het bouwen in groene woonwijken.

2.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat ter plaatse (wegnemen bedrijfsperceel in woongebied). Het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

2.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 2 Beleid kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / het woon- en leefklimaat ter plaatse (wegnemen bedrijfsperceel in woongebied);
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Gebiedstypering

3.1 Historie omgeving

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Terbregse Rechter Rottekade. Het plangebied is gelegen in gelegen in Terbregge. Terbregge is een voormalig buurtschap bij het Rotterdamse stadsdeel Hillegersberg. Terbregge dat al voor de dertiende eeuw ontstond rond een brug over de Rivier de Rotte. Dit was toen de enige vaste verbinding over de Rotte. De Rotte is een veenrivier. De rivier doet dienst als boezem die het teveel aan water uit de polders ten noorden van Rotterdam afvoert onder beheer van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De stad Rotterdam ontleent haar naam aan deze rivier. Langs de Rotte is in de loop der tijd een bebouwingslint ontstaan. Het gebied ten noorden van het plangebied werd vroeger vooral gebruikt voor het verbouwen van graan. Dit graan werd door een aantal boeren in de omgeving en gemalen in o.a. korenmolen 'De Vier Winden'. Ten zuiden van de Rotte waren de polders, afgewisseld met wegen waarlangs kleinschalige lintbebouwing ontstond.

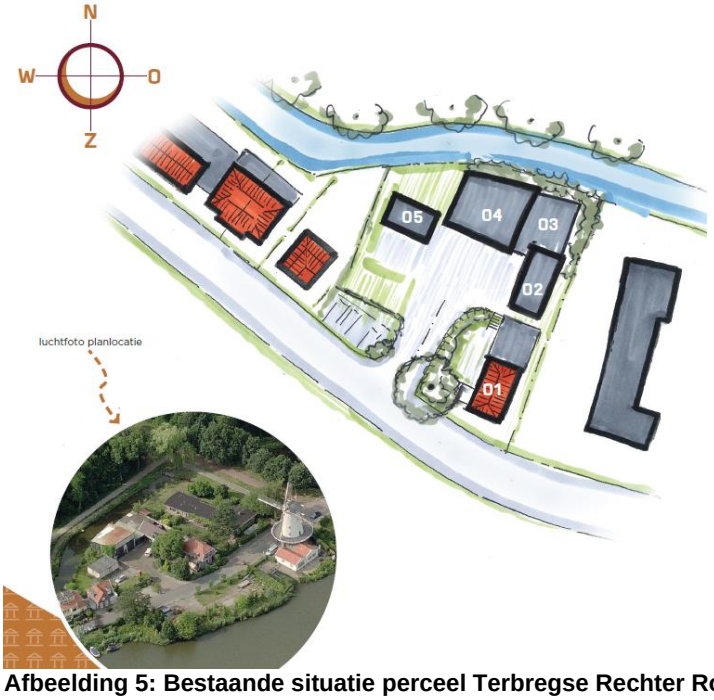
3.2 Huidige ruimtelijke structuur omgeving

Kenmerkend voor de historische lintbebouwing is dat er pand voor pand is gebouwd, veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaalgebruik en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Er is een afwisseling tussen grote en kleine panden. De dakcontouren en de positie van de panden op de kavels verspringt. Het afwisselende en karakter van het historische lint is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied.

3.3 Huidig gebruik

Het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam betreft een voormalige bedrijfslocatie. Voorheen was hier een transportbedrijf gevestigd. Het geheel verkeert in een matige staat van onderhoud en is niet meer in gebruik / staat leeg. De huidige bebouwing bestaat op dit moment uit:

1. Bestaand woonhuis met aanbouw (nr. 88);
2. Garage;
3. Schuur/overkapping (reeds gesloopt);
4. Hoge loods (voormalige hooiberg);
5. Tijdelijke woning (woonunit).

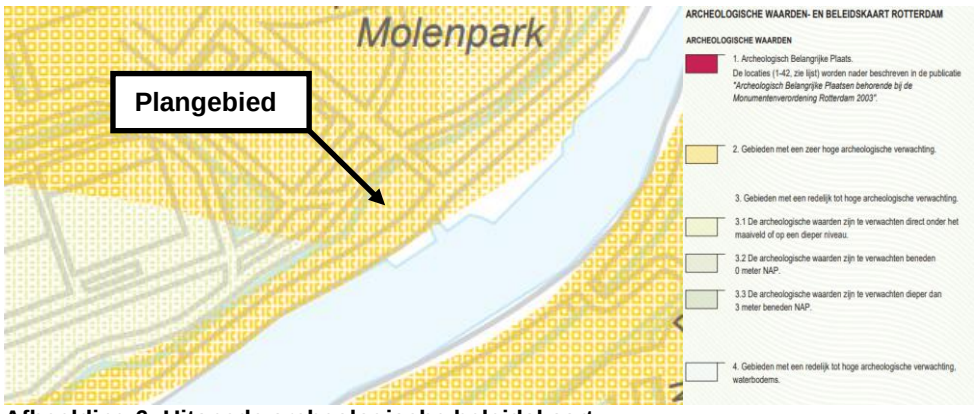


Afbeelding 5: Bestaande situatie perceel Terbregse Rechter Rottekade 88

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid
In 2008 heeft het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) een archeologische waarden- en verwachtingskaart in combinatie met een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische waarden- en verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rotterdam is te zien dat het plangebied valt op gronden met een zeer hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische beleidskaart

In het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt dat bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 100 m^2 en dieper dan 0,5 meter archeologische onderzoek noodzakelijk is.

Teneinde de realisatie van de woning is in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure, conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek in geconcludeerd dat bij de geplande werkzaamheden in het plangebied dat de kans zeer klein is archeologische waarden verstoord zullen worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ter bescherming en veiligstelling van de eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden
Vanuit historisch-geografisch oogpunt vormt de Terbregse Rechter Rottekade een cultuurhistorisch waardevol dubbel bebouwingslint. Het plan is om een woning te realiseren in de vorm van een hooiberg dat refereert naar de historie van het plangebied en de omgeving. De bestaande woning blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt passend achterop het kavel gepositioneerd, zodat het perceel de uitstraling krijgt van een historisch boerenerf. Het plan levert een kwalitatieve impuls aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen.

Hoofstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Plan

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben d.d. 9 april 2020 besloten op grond van artikel 2.1, lid a en c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam (Staatscourant 2020, 22131). De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe vrijstaande woning juridisch te borgen wordt in navolging van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de realisatie van de vrijstaande woning een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd – 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Middels de bestemmingsplanherziening zijn, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam. Tevens wordt de functie van de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor de woning bewoond kan blijven.

Afbeelding 7: Bestemmingsplanwijziging

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting
Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een in- en uitrit op de Terbregse Rechter Rottekade. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Verkeer
Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om op dit perceel bedrijf te vestigen. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. Als gevolg van dit plan zal de (potentiële) verkeersgeneratie worden verlaagd.

Parkeren

Parapluherziening parkeernormering Rotterdam
Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Rotterdam wordt opgenomen is op 14 december 2017 heeft de gemeente Rotterdam de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' vastgesteld. In deze parapluherziening is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid.

In het parkeerbeleid is onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen:

A. Hoogstedelijk gebied (zoals Centrum, Provenierswijk, Middelland, Katendrecht, Afrikaanderwijk, Entrepot en Feijenoord).
B. Stadswijken (overige vooroorlogse gebieden, inclusief aangrenzende ontwikkelgebieden Merwe/Vierhaven, Hart van Zuid en Erasmus Universiteit/Woudesteijn).
C. Overig gebied (omliggende woon, werk- en recreatiegebied, inclusief Hoogvliet, Pernis, Heijplaat, Rozenburg, Hoek van Holland en het havengebied).

Afbeelding 8: Gebiedsindeling parkeren

Tabel 1: Parkeernormen auto			
Woonfunctie (m^2 gbo)	**Aantal autoparkeerplaatsen per woning**		
	Zone A	Zone B	Zone C
< 40 m^2	0,1	0,1	0,1
40 – 65 m^2	0,4	0,5	0,6
65 – 85 m^2	0,6	0,8	1,4
85 – 120 m^2	1,0	1,0	1,6
> 120 m^2	1,2	1,2	1,8

Het plangebied is gelegen in zone C. De nieuwe vrijstaande woning en de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 hebben een oppervlakte van > 120 m^2. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte dient volledig op eigen terrein te worden opgelost.

4.3 Duurzaamheid

Programma Duurzaam 2015-2018 'duurzaam dichter bij de Rotterdammer'
De gemeente Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente Rotterdam heeft hiervoor het Programma Duurzaam 2015-2018 'duurzaam dichter bij de Rotterdammer' opgesteld. In 2016 is een Plus op het bestaande programma Duurzaam gezet. De gemeente Rotterdam heeft in het programma Duurzaam drie ambities geformuleerd:

- Ambitie 1. Groene, gezonde en toekomstbestendige stad: De gemeente werkt volop aan het uitvoeren van maatregelen die leiden tot schonere lucht, meer groen en droge voeten.
- Ambitie 2. Schonere energie tegen lagere kosten: De gemeente zet in op energiebesparing en stimuleert het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.
- Ambitie 3. Sterke en innovatieve economie: Duurzame investeringen zijn een graadmeter voor de toekomstbestendige innovatiekracht van de stad.

Dit bestemmingsplan betreft een juridisch-planologische wijziging. De gehele ruimtelijke ontwikkeling resulteert in een afname aan bebouwing/verharding. Hiermee sluit het plan aan bij de gemeentelijke ambitie 'een groene, gezonde en toekomstbestendige stad'. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang is sprake van een verbeterde situatie.

Hoofdstuk 5 Water

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoer-mogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012
De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoenamen is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria
Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²;
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak;
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

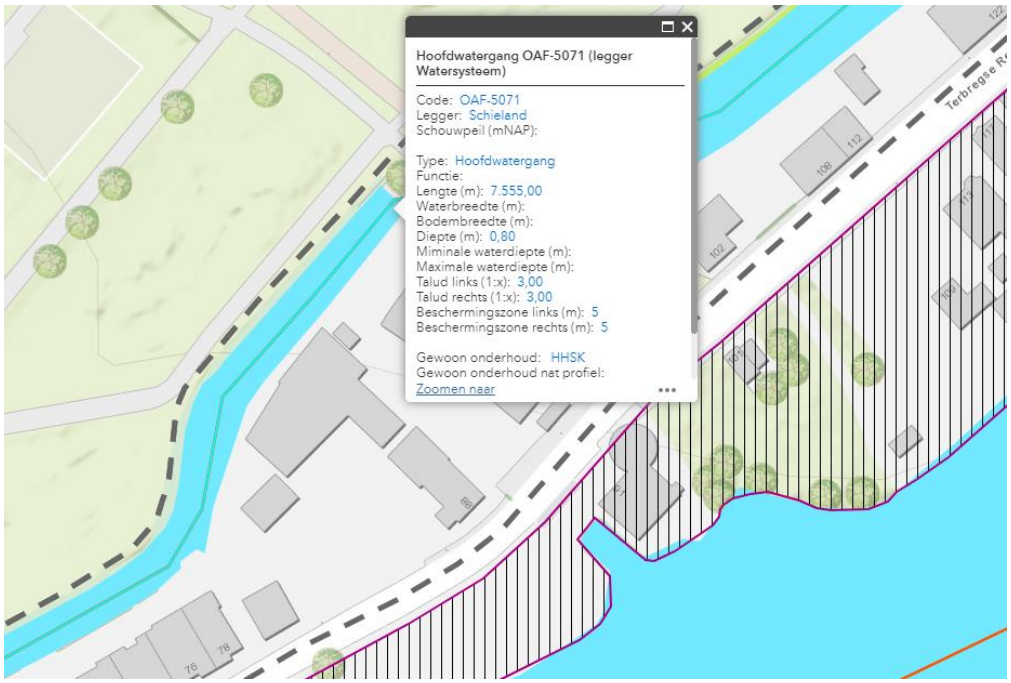
Kleine plannen
Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaats-verandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Middelgrote plannen
Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekenings-methode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Dit levert voor de ontwikkelaar van het plan een compensatie-eis op, uitgedrukt in m_2 wateroppervlak. Dit is een percentage van de verhardingstoename. De compensatie-eis verschilt per gebied.

Grote plannen (Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak)
Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemaanpassingen door te voeren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen.

Hoofdwatergangen
De hoofdwatergangen vormen de hoofdinfrastructuur van het watersysteem. De primaire functie van de hoofdwatergangen is de aan- en afvoer van water. De functie van ander oppervlaktewater is vooral waterberging en heeft in principe de status 'overig water'. Hoofdwatergangen zijn over het algemeen ruim zodat ze voldoende doorstroomprofiel hebben. Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied. Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid). Voor hoofdwater-gangen geldt standaard een onderhoudsstrook van tenminste 5 meter aan weerszijden van de watergang.

Ten noordwesten van het plangebied is de hoofdwatergang OAF-5071 gelegen. Deze watergang heeft een onderhoudsstrook van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Ter bescherming van de hoofdwatergang wordt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ overgenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger oppervlaktewater HHSK

Onderzoek
Teneinde de realisatie van de woning is in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure, conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo eis en digitale watertoets uitgevoerd (dossiercode 20190424-40-20420). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verwerkt in ruimtelijke onderbouwing van de uitgebreide omgevingsvergunningsaanvraag.

Peilgebied
Het uitgangspunt voor het watersysteem is het faciliteren van de ruimtelijke functies en belangen in het gebied. Over het algemeen functioneert het watersysteem het best met grote, robuuste eenheden. Het streven is daarbij om bij ontwikkelingen zo groot mogelijk aaneengesloten peilgebieden te creëren en te behouden en lokale afwijkende peilen zoveel mogelijk op te heffen. De te handhaven waterpeilen zijn vastgelegd in onze peilbesluiten. Het waterpeil wordt gehandhaafd door peilregulerende kunstwerken, zoals gemalen en stuwen en mag niet zonder goedkeuring van het hoogheemraadschap worden aangepast. Het plangebied valt binnen het peilbesluitgebied ‘Rotte’. Hier geldt een flexibel peil van -0,90 tot -1,20 m NAP (gemeten bij gemaal de Kooi).

Grondwater
Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het fysieke werkzaamheden op het terrein rekening gehouden te worden met de minimale ontwateringsdiepten en drooglegginggseisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van het plangebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen en dat ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan.

Waterberging en -compensatie
Uitgangspunt is dat ontwikkelingen geen negatief hebben op de waterhuishouding van de omgeving. Landelijk is dit waterbeleid opgenomen in het Waterbeheer 21e eeuw - WB21 (vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van water) en in het NBW (actueel). Dit houdt in dat waterafvoer uit het gebied niet mag toenemen en het probleem dus niet wordt afgewenteld op andere gebieden. De compensatie van negatieve effecten van een ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit verschillende aspecten. Er worden 3 typen compensatie onderscheiden:

- Aanvullen van het te dempen wateroppervlak;
- Compensatie voor het aanbrengen van extra verharding in een gebied;
- Realiseren van extra waterberging om de wateropgave in het gebied te verminderen.

Teneinde de realisatie van de woning is in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure, conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, een verhardingsbalans opgesteld. Hieruit is geconcludeerd dat er geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De verhardingsbalans is verwerkt in ruimtelijke onderbouwing van de uitgebreide omgevingsvergunningsaanvraag. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologische wijziging (bestemmingswijziging), waarmee voor de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe vrijstaande woning een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Waterkering
Voor waterkeringen geldt een restrictief bouwbeleid voor waterkeringen. Bouwplannen moeten worden getoetst aan het beleid (de keur) en het bebouwingsvrije profiel. Binnen het bebouwingsvrije profiel wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Buiten dit profiel kan bebouwing onder voorwaarden worden toegestaan. Voor alle werken binnen de zones van de waterkering geldt dat ze zonder vergunning niet zijn toegestaan. Voor primaire waterkeringen gelden strengere eisen dan voor overige waterkeringen. Bij primaire waterkeringen geldt een gesloten seizoen voor alle werkzaamheden van 1 oktober tot 15 april.

Het plangebied is gelegen in de kernzone van een regionale waterkering.
Ter bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Afbeelding 10: Uitsnede Legger van de waterkeringen

Riolering
Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Rotterdam. In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen, hoofdrioolgemalen en zuiveringen gelegen.

Conclusie
Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 5 augustus 2019 een vergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 te Rotterdam (D2019-08-000527). Het bouwen van een woning binnen de kernzone van de regionale waterkering ter plaatse van de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 in Rotterdam.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader
In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek
Het plan is geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2 namelijk: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2000 woningen of meer omvat of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft. Dit betekent dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is en er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft te worden opgesteld.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Gelet op de omstandigheden, betreft het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

Om een goed woon- en leef- klimaat voor de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe vrijstaande woning juridisch te borgen wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen, waarmee de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Gemengd – 2’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Middels de bestemmingsplanherziening zijn, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam. Als gevolg van de bestemmingsplanherziening zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (bedrijf).

Conclusie
Het plan is geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2. Dit betekent dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is en er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft te worden opgesteld. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in deze toelichting.

6.2 Milieuzonering

Beleidskader
De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies.
De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergeven.

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

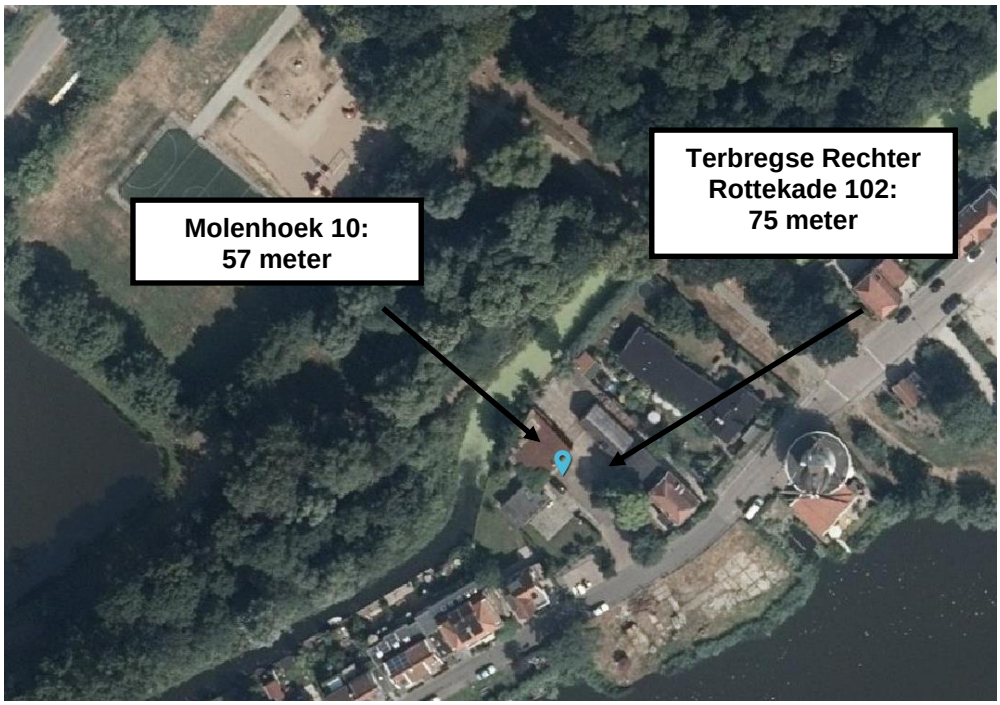
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek
Om een goed woon- en leef- klimaat voor de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe vrijstaande woning juridisch te borgen wordt de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Gemengd – 2’ weggenomen. Middels de bestemmingsplanherziening zijn, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk op het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam. Tevens wordt de functie van de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor de woning bewoond kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Het plan getoetst aan de richt-afstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende inrichtingen aanwezig:

Tabel 3: Omliggende milieubelastende functies

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Terbregse Rechter Rottekade 102	Bedrijven tot milieucategorie 1	10 meter	75 meter
Molenhoek 10	Publieke speeltuin, zonder verlichting (milieucategorie 2)	30 meter	57 meter



Afbeelding 11: Afstanden omliggende milieubelastende functies

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende inrichtingen worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie
Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

6.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.
De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen
Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Spoorweglawaai
Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek spoorweglawaai is daarmee niet aan de orde.

Industrielawaai
Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een (gezoneerd) bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaai
Het plangebied is gelegen in de wettelijke geluidszones van de Linker Rottekade en de Molenlaan (50 km/u weg). Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adromi BV, 16 juli 2019, kenmerk: S201907).
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

Ten gevolge van wegverkeerlawaai behoeven geen hogere waarden te worden verleend.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting zal bij de nieuwbouwwoning sprake zijn van geluidluwe gevels.

De optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de nieuwbouwwoning zijn geluidbelastingen die in dergelijke (woon)omgevingen (relatief smalle straten) verwacht mogen worden en daarom aanvaardbaar worden geacht.

Mede gelet hierop is in het kader van een goede ruimtelijke ordening derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

6.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf jan. 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2018) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 27,95 µg/m^3 NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 19,16 µg/m^3 PM^{10};
- Een fijnstofconcentratie van 11,68 µg/m^3 $PM^{2,5}$;

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)
Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM^{10};
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie
Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6.5 Bodem

Beleidskader
Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek Terbregse Rechter Rottekade 88
Voor de locatie Terbregse Rechter Rottekade 88 is een verkennend bodem-onderzoek uitgevoerd (Dordrecht Research BV, 18 juli 2018, kenmerk 180166.B). Dit betreft de perceelnummers 1848 en 1895 (gedeeltelijk).

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de aangetoonde gehalten voldoen aan het verwachtingspatroon voor de onderzoekslocatie (blijven onder de maximaal lokale waarden). Tevens is in de bovengrond (zogenaamde leeflaag of actuele contact-zone) geen verhoogd gehalte aangetoond. Door de aanwezigheid van een schone leeflaag voldoet de milieukundige kwaliteit bij ongewijzigd gebruik voor de functie wonen met tuin.

Verkennend en nader bodemonderzoek Terbregse Rechter Rottekade 82-86
Voor de locatie Terbregse Rechter Rottekade 82-86 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Dordrecht Research BV, 17 augustus 2018, kenmerk 180166.A). Dit betreft de perceelnummers 1894, 1895 en 1896 (gedeeltelijk).

Uit dit bodemonderzoek blijkt de grond sterk verontreinigd te zijn met diverse zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en asbest. Voor zware metalen, PAK, minerale olie en asbest is er sprake van een geval van ernstige bodem-verontreiniging als bedoeld in de Wet Bodembescherming.

Saneringsplan Terbregse Rechter Rottekade 82-86
Vervolgens is een saneringsplan opgesteld door Dordrecht Research BV (kenmerk 180168, 21 februari 2019) en is op dezelfde dag melding gedaan aan het bevoegd gezag (DCMR).

Beschikking ernst, spoedeisendheid en saneringsplan Terbregse Rechter Rottekade 82-86
Op 24 februari 2020 is een beschikking afgegeven, met zaak ID 9999155242, betreffende de vaststelling van de ernst van de verontreiniging, de noodzaak van een spoedige sanering en de beoordeling van het saneringsplan voor de locatie.

Uitvoering bodemsanering
De bodemsanering is van 21 april 2020 tot 20 mei 2020 uitgevoerd.

Beschikking saneringsverslag Terbregse Rechter Rottekade 82-86 te Rotterdam
Op 14 september 2020 is een beschikking (kenmerk 9999184848_9999846643) op het saneringsverslag afgegeven.

Conclusie
Op basis van bovenstaande voldoet de planlocatie voor wat betreft bodem aan het beoogde gebruik wonen en tuin.

6.6 Externe veiligheid

Beleidskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR= 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

In de volgende beleidsdocumenten zijn de risiconormen opgenomen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten. Het Activiteitenbesluit milieubeheer: In dit besluit zijn veiligheids- afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Om vast te stellen of er risicobronnen zijn die voor de ontwikkeling van het plangebied mogelijk relevant zijn, wordt onderzoek of:

- Het plangebied risicobronnen toelaat en/of;
- Het plangebied beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toestaat.

Indien antwoord op de eerste vraag ja is, wordt ook vastgesteld of:

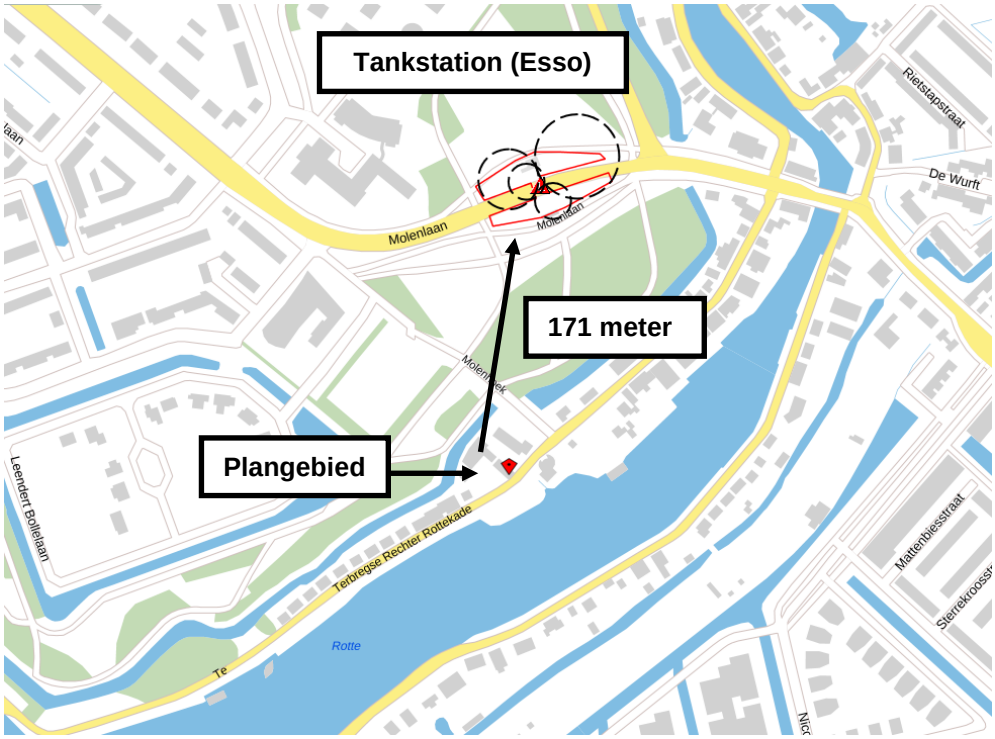
- De risicobron(nen) onder één van de besluiten of circulaires val(t)(len) en/of;
- Het invloedsgebied of veiligheidsafstand van de risicobron over (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen.

Indien het antwoord op de tweede vraag ja is, wordt vervolgens vastgesteld of:

- De risicobron(nen) in de omgeving van het plangebied onder één van de relevante besluiten of circulaires val(t)(len) voor externe veiligheid en/of;
- Het invloedsgebied of de veiligheidsafstand over het plangebied valt.

Onderzoek
Volgens de risicokaart bevindt zich in de omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Tankstation NRGValue Molenlaan (Esso)
Op circa 170 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het tankstation 'NRGValue Molenlaan (Esso)'. Op basis van de Revi geldt voor LPG-tankstations een invloedsgebied van 150 meter rondom de LPG-installaties.
Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Het tankstation 'NRGValue Molenlaan (Esso)' is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.



Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen
Volgens de risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen hoofdtransportleidingen, zoals aardgasleidingen, gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Transport van gevaarlijke stoffen over de A20

Invloedsgebied
Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van het wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum – knooppunt Terbregseplein) van de Rijksweg A20. Voor de A20 geldt een plasbrand-aandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

Plaatsgebonden risico
Voor de A20 geldt een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 11 meter. Het plangebied valt ruimschoots buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour.

Verantwoording groepsrisico
Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van de A20. Het plangebied ligt daarmee buiten de zone van 200 meter. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient conform artikel 7 van Bevt ingegaan te worden op maatregelen inzake zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;

- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding
Als gevolg van een incident kunnen toxische (vloei)stoffen vrijkomen. In geval van een toxische plas op de A20 zal deze (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan een toxische wolk richting het plangebied drijven. De kans dat personen hieraan overlijden naar aanleiding van dit scenario is groter naarmate de gebruikers van het gebied zich op een kortere afstand van de risicobron bevinden. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van de A20, waardoor gesteld kan worden dat de (toekomstige) bewoners van de vrijstaande woning en huidige woning een kleine kans hebben op overlijden ten gevolge van een toxische wolk. Bij een toxische wolk kunnen de aanwezigen in het plangebied afhankelijk van de stof het gevaar opmerken als de stof een specifieke geur heeft. Ten aanzien van de zelfredzaamheid bij het vrijkomen van een toxische wolk is het advies om binnen te blijven, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Mechanische ventilatie kan worden uitgezet. De toekomstige bewoners van de woning hebben via de hoofdentree (en vluchtroutes) en omliggende wegen de mogelijkheid het plangebied te vluchten. Gezien de grote afstand tot de A20 heeft men voldoende tijd om te vluchten. De hulpdiensten hebben voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. Bij een toxische wolk op de wegen zal de brandweer hoofdzakelijk vanaf het bovenwinds gebied optreden. De brandweer komt ter plaatse wanneer de toxische vloeistof volledig is uitgestroomd en is verdampt. De brandweer zal zich hoofdzakelijk richten op het verdunnen van de gaswolk met behulp van water.

Conform artikel 9 van de Bevt is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen over de mogelijkheden en de zelfredzaamheid en de rampenbestrijding. Het advies luidt: *"Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident."*

De toekomstige bewoners van de woning zullen worden geïnstrueerd/voorgelicht over hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer
In de nabijheid van het plangebied is het spoortraject Rotterdam – Gouda gelegen. Voor het bepalen van het resteffect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteit-contour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de V/o letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt (750 meter). Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6.7 Flora en fauna

Beleidskader
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek
Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna en beschermde natuurgebieden. Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen, kappen van bomen en/of en verwijderen van andere beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

6.8 Kabels en leidingen

Beleidskader
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek
In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

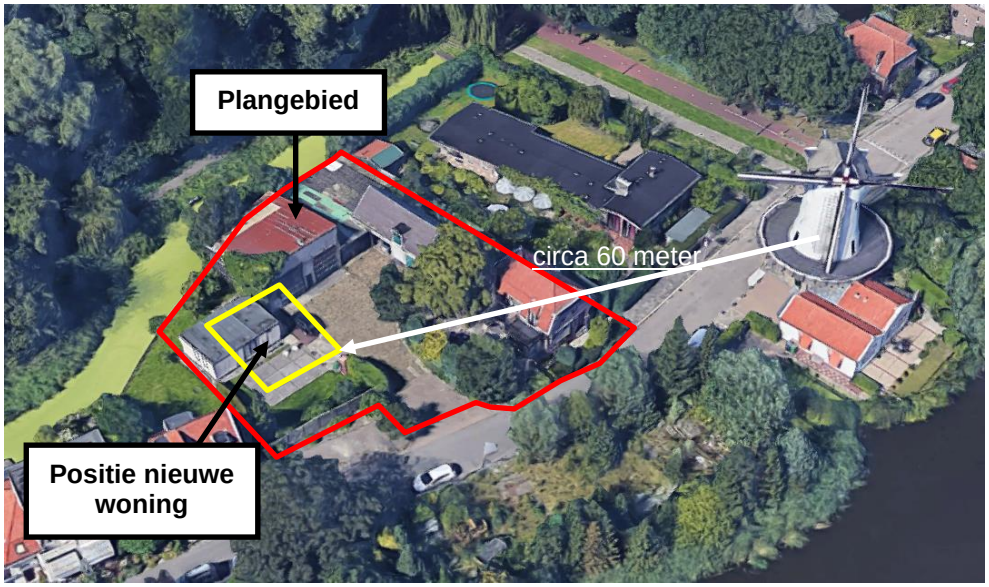
Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6.9 Molenbiotoop

Beleidskader
Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de molen ‘de Vier Winden’. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op circa 60 meter vanaf het middelpunt van de molen.

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan ‘Molenlaankwartier en Lage Limiet’ de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

- Ten behoeve van de windvang van de molen en het zicht op de molen, mogen bouwwerken binnen een straal van 100 meter rond de molen niet hoger zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (5,04 meter + NAP);
- Binnen een straal tussen de 100 en 400 meter rond de molen mag de hoogte van bebouwing niet meer zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.



Afbeelding 13: Plangebied t.o.v. molen

Onderzoek
Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend van een juridisch-planologische wijziging (bestemmingswijziging). De bestaande bebouwing binnen het plangebied blijft ongewijzigd, waardoor wat betreft de windvang en het zicht op de molens sprake is van een gelijkblijvende situatie.

Ter bescherming van de molen wordt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ overgenomen in dit bestemmingsplan. In geval van (vervangende) nieuwbouw dient op grond van de hieraan gekoppelde regels in dit bestemmings-plan aangetoond te worden dat het bouwplan geen negatieve invloed heeft op het zicht en de windvang van molen.

Conclusie
Het bestemmingsplan heeft geen significante negatieve invloed op de molen ‘de Vier Winden’.

6.10 Lichthinder

Beleidskader
Op het gebied van lichthinder zijn geen normwaarden vastgelegd in de (inter)nationale wetgeving. In het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) is alleen vastgelegd dat verlichting voor sportvelden is uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 7.00 uur. De bescherming van lichtgevoelige functies gaat via de invulling van een "goede ruimtelijke ordening" (Wro/Wabo). Bij hinder door licht zal het feit dat mogelijk mensen langdurig aanwezig zijn, bepalend zijn of een bestemming als gevoelig kan worden beschouwd.

Onderzoek
In de omgeving van het plangebied zijn geen sportvelden met verlichting gelegen. Derhalve is het uitvoeren van een onderzoek naar lichthinder niet noodzakelijk.

Conclusie
Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect lichthinder geen belemmeringen.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.
De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan ‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

7.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’ is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Molenlaankwartroer en Lage Limiet’ (IMRO-codering: NL.IMRO.0599.BP1057MolenlnLaLi-va04). Wat betreft parkeren is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeernormering Rotterdam’. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

7.3 Bestemmingen

Wonen – 1
Ter plaatse van de bestaande woning Terbregse Rechter Rottekade 88 en de geplande nieuwe woning worden de bestemmingen ‘Gemengd – 2’ en ‘Bedrijf’ gewijzigd naar ‘Wonen – 1’. Op deze gronden worden twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen dienen te worden gerealiseerd.

Tuin
Op het overige deel van het plangebied worden de bestemmingen ‘Gemengd – 2’ en ‘Bedrijf’ gewijzigd naar ‘Tuin’. Op gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Waarde – Archeologie 1
Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden is de dubbel-bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ overgenomen in dit bestemmingsplan.

Waterstaat – Waterkering
Ter bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie
Ter bescherming van de hoofdwatergang ten noorden van het plangebied wordt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ opgenomen.

7.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Bouwvlak.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie
Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Rotterdam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

Op 22 augustus 2019 heeft Gasunie Transport Services B.V. per mail gereageerd op het bestemmingsplan. Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransport-leidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Op 30 september 2019 heeft de afdeling Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond in het kader van externe veiligheid een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulp-verlening en zelfredzaamheid. Voor dit plan geldt het volgende advies:
"*Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident*."

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 5 augustus 2019 een vergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 te Rotterdam (D2019-08-000527). Het bouwen van een woning binnen de kernzone van de regionale waterkering ter plaatse van de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 in Rotterdam.

9.2 Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.