

Langeweg, Hoek van Holland

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum: 14 april 2022
Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting		
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Gekozen planopzet	7
1.3	Ligging en begrenzing	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleid	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plangebied	27
3.1	Huidig gebruik	27
3.2	Cultuurhistorie en landschap	27
3.3	Archeologie	30
3.4	Stadsgezichten en Monumenten	31
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Opzet van het plan	33
4.3	Ontwikkelingen	34
4.4	Juridische planbeschrijving	35
Hoofdstuk 5	Water	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Beleidskader	39
5.3	Huidige watersysteem	46
5.4	Toekomstige situatie	51
Hoofdstuk 6	Milieu	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Milieueffectrapportage	55
6.3	Milieuzonering	55
6.4	Geluid	57
6.5	Luchtkwaliteit	60
6.6	Bodem	61
6.7	Externe veiligheid	63
6.8	Natuur	64
6.9	Verkeer en parkeren	66
6.10	Niet gesprongen explosieven	69
6.11	Duurzaamheid	70
Hoofdstuk 7	Handhaving	71
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	73
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
9.1	Informatievoorziening en vooroverleg	75
9.2	Zienswijzen	75

Bijlagen

Bijlage 1	Nota van uitgangspunten
Bijlage 2	Welstandsparagraaf
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Memo nestgeluid schepen
Bijlage 6	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 7	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 8	Stikstofberekeningen
Bijlage 9	Wnb-vergunning
Bijlage 10	Voortoets en Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage 11	Nota overleg

Regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	103
Artikel 1	Begrippen	103
Artikel 2	Wijze van meten	106
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	107
Artikel 3	Groen	107
Artikel 4	Natuur	108
Artikel 5	Verkeer - Wegverkeer	109
Artikel 6	Wonen	110
Artikel 7	Waarde - Archeologie	112
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	115
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	115
Artikel 9	Algemene bouwregels	116
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 12	Overige regels	119
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	121
Artikel 13	Overgangsrecht	121
Artikel 14	Slotregel	122

Bijlagen

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
-----------	--------------------------------

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 150 woningen verdeeld over 5 of 6 verschillende appartementencomplexen. Het plangebied is gelegen tussen de Langeweg en Het Roomse Duin in. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van deze woningen op de locatie in juridisch-planologische zin mogelijk.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). Binnen de in de regeling opgenomen randvoorwaarden zijn verschillende invullingen van een ontwikkeling met woningbouw mogelijk. De bindende planstukken zijn in deze toelichting onderbouwd. De planopzet sluit 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

Het plangebied ligt aan de verlegde Langeweg (N211) aan de westzijde van Hoek van Holland (gemeente Rotterdam). Het plangebied omvat een reststrook met gras en de voormalige N211 die is ontstaan na verlegging van de Langeweg aan de zuidzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door Het Roomse Duin, aan de oostzijde door de Harwichweg en aan de westzijde door de rotonde die grenst aan de Langeweg. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Weergave plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor grootste deel van het plangebied vigeert momenteel geen bestemmingsplan.

Ter plaatse van het noord(oost)elijke deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoek van Holland - Woongebied. Hier geldt de bestemming Natuur.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie 2020)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, 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.

Toetsing en conclusie

Primaire waterkering buiten het kustfundament (titel 2.11 Barro)

Deze titel legt vast dat primaire waterkeringen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" krijgen in het bestemmingsplan. De beschermingszone krijgt de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk". Voor nieuwe bestemmingen binnen de zones van de waterkering geldt dat deze geen nadelige invloed mogen hebben op de waterkering.

Door de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het onderhavige bestemmingsplan wordt er een nieuwe ontwikkeling voorzien binnen de beschermingszone van de waterkering.

Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (titel 2.9 Barro)

Deze titel legt vast dat er in het gebied een indicatie is van een buisleiding die van nationaal belang is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De relevante buisleiding waar men op doelt is de K-1 leiding ten westen van het plangebied, deze leiding is van TAQA Energy BV. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van 31 meter van deze leiding. De risicobron is hierdoor niet relevant.



Figuur 2.1 Plangebied binnen het Barro

2.1.3 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte (2011)

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Het programma Erfgoed en Ruimte is met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed;
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied;
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden.

Toetsing

Met de onderhavige ontwikkeling wordt transformatie binnen stedelijk gebied mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangesloten op het karakter van de omgeving. Zie ook bijlage 1 voor de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het onderhavige plan.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking, gewijzigd 2017)

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of een functiewijziging vanaf 500 m² bvo. Het geldende bestemmingplan is vertrekpunt in de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing stedelijke ontwikkeling

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat er meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Hoek van Holland. Daarom is hierna de behoefte beschreven.

Provinciale woningbehoefteraming

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Rotterdamse regio behoefte is aan ruim 61.000 woningen. Bovendien zijn 22.150 woningen (10%) nog niet regionaal toegedeeld. De nieuwe raming komt hoger uit dan die uit 2019, wat betekent dat er in de gemeente Rotterdam ook meer woningen nodig zijn.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
Nog provinciaal toe te delen		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.2 Gewenste Woningvoorraadtoename regio Rotterdam (bron: WBR 2021)

Regionale afspraken en woningbehoefteraming

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (januari 2019) is (mede op basis van een eerdere prognose) afgesproken dat Rotterdam zich inzet om 30.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. De hogere prognose van de WBR 2021 is aanleiding om deze regionale afspraken te actualiseren.

ABF Research (ABF) heeft in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam de actuele woningbehoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht (Actualisatie studie Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam, ABF 2021). De belangrijkste conclusie is dat de regio meer woningen moet toevoegen dan er is afgesproken in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030 (Regioakkoord). Hierbij moet de focus vooral komen te liggen op de uitbreiding van de sociale en middeldure woningvoorraad. Deze opgave betreft alle regiogemeenten, zowel de randgemeenten als de centrumgemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen.

De netto uitbreidingsopgave voor de regio Rotterdam betreft 72.400 woningen tussen 1 januari 2020 en 31 december 2030. In Rotterdam is de netto uitbreidingsbehoefte 38.200 woningen.

Kwalitatieve behoefte

Met het oog op een betere balans in de Rotterdamse woningmarkt is in het huidige gemeentelijk beleid (Addendum Woonvisie) de verhouding 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment vertrekpunt.

Uit het regionale behoefteonderzoek (ABF) blijkt dat voor de verschillende prijssegmenten er een uitbreidingsbehoefte ligt van:

- + 7.100 sociale woningen (19%, huur en koop);
- + 16.000 middeldure woningen (42%, vooral koop);
- + 15.100 dure woningen (40%, vooral koop).

Tabel S.2 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Referentiescenario, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	300	200	100	0	600	600	1.800	300	0%-p
Brielle	300	100	100	100	500	500	1.600	400	0%-p
Capelle aan den IJssel	600	400	400	300	1.600	1.300	4.600	900	-3%-p
Hellevoetsluis	300	100	100	100	900	500	2.000	400	-2%-p
Krimpen aan den IJssel	0	100	0	0	300	200	600	0	-1%-p
Maassluis	700	300	200	200	1.000	900	3.300	900	-3%-p
Ridderkerk	100	200	100	100	700	500	1.700	200	-3%-p
Rotterdam	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	38.200	7.100	-5%-p
Schiedam	300	500	700	500	2.000	1.700	5.700	800	-6%-p
Albrandswaard	200	100	100	0	400	300	1.100	200	0%-p
Westvoorne	200	0	0	0	200	200	600	200	1%-p
Vlaardingen	-200	400	400	300	1.300	1.000	3.200	100	-4%-p
Lansingerland	1.400	500	100	200	1.600	1.200	5.000	1.600	2%-p
Nissewaard	100	400	200	200	1.300	900	3.100	300	-3%-p
Regio Rotterdam	8.200	6.200	6.100	5.300	25.700	20.900	72.400	13.500	-4%-p

Figuur 2.3 Woningbehoefte 2020 tm 2030 (bron: woningbehoefteonderzoek ABF)

Omdat de vigerende regionale woningmarktafspraken onvoldoende kunnen voorzien in de nieuw geraamde woningbehoefte, is het noodzakelijk het beleid en daarmee de regionale woningmarktafspraken bij te buigen. Uit de behoefteaming blijkt bijvoorbeeld dat een aandeel van ruim 60% betaalbare woningen (sociale en middeldure woningen opgeteld) nodig is en daarin voorzien de huidige woningbouwplannen in de regio onvoldoende.

Lokale woningbehoefte

Het aantal inwoners van Rotterdam groeit snel. De doelstelling in het coalitieakkoord om in 4 jaar tijd 18.000 woningen te bouwen voorziet in het verlichten van de druk op de woningmarkt de komende jaren. Met het oog op een betere balans in de Rotterdamse woningmarkt is de verhouding 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment vertrekpunt (in lijn met Addendum Woonvisie). In het Addendum zijn de volgende categorieën aangehouden (prijsspeil 2018):

categorie	huur	koop
sociaal basis	<640	<180.000
sociaal	640-711	180.000 - 220.000
midden	711-1.000	220.000 - 265.000
hoger	1.000 - 1.300	265.000 - 400.000
top	> 1.300	>400.000

De corporaties zullen zo'n 80% van de totale nieuwbouw in het sociale segment voor hun rekening nemen. Het overige deel wordt opgepakt door particuliere huisvesters, in het bijzonder partijen gericht op studenten. Deze ontwikkeling richt zich op toevoeging in het middenhuursegment, in lijn met het Actieplan Middenhuur (april 2019). Meer nieuwbouw in de categorie 'middenhuur' is een van de plannen van de gemeente om de middeninkomens voor Rotterdam te behouden. Het gaat hierbij om woningen met een (kale) huur van ongeveer 700 tot 1.000 euro per maand (prijsspeil 2018). Het college wil in de periode tussen 2018 en 2022 starten met de bouw van 18.000 woningen. Gemiddeld 20 procent van die 18.000 woningen moet een huurwoning in het middensegment zijn.

In het initiatief wordt uitgegaan van 31 appartementen in de middenhuur en 119 koopwoningen.

Met het huidige prijspeil vallen de appartementen in de volgende categorieën:

appartementen	aantal	categorie	%
70-85 m ²	31	bovenkant middenhuur	20,7
70-85 m ²	36	bovenkant middensegment	24,0
85-120 m ²	59	hoger segment	39,3
>120 m ²	24	topsegment	16,0
totaal	150		

Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar appartementen, met een accent op middenhuur en -koop.

Conclusie

Er is in de regio en in de gemeente Rotterdam sprake van een grote woningbehoefte. Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk om bij te dragen aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. De woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voorzien in een behoefte en liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland - herziening 2021 (maart 2022)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

Wonen: Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.

Uitgangspunten van dit provinciaal beleid die van belang zijn voor deze ontwikkeling zijn:

Voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte: De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Het toevoegen van woningen als de enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Verstedelijking: de provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Toekomstbestendig bouwen: De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate):

- energieneutraal te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en zoveel mogelijk in eigen (lokale) hernieuwbaar opgewekte elektriciteit te voorzien;
- klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland;
- uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteitsvariatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken;
- circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst;
- gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

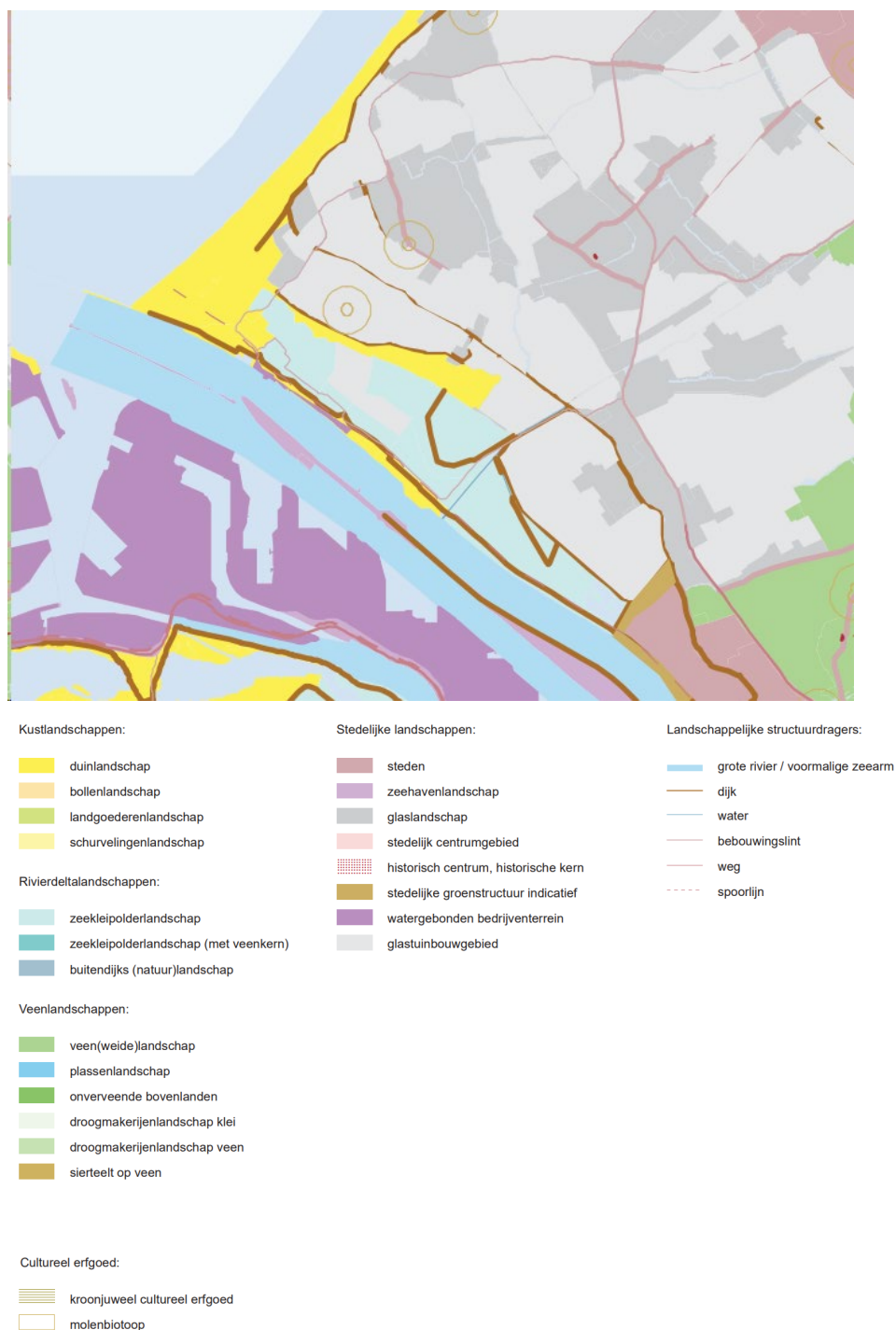
Ruimtelijke kwaliteit: De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde.

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart uit de omgevingsvisie aangemerkt als 'duinlandschap', met de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen;
- Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

In de diverse gebiedsprofielen zijn de specifieke kwaliteiten van dit landschap benoemd en uitgewerkt in ambities, waaronder het Gebiedsprofiel Delflandse Kust. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het gebiedsprofiel.



Figuur 2.4 Ruimtelijke kwaliteit (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland - herziening 2021, februari 2022)

Toetsing

Deze ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 150 woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de provincie in het voorzien van voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. In de ladder voor duurzame ontwikkeling is verder onderbouwd dat de gemeente Rotterdam een grote woningbehoefte heeft met een accent op de betaalbare sector. De woningen die mogelijk worden gemaakt liggen binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hierbij aan bij de verstedelijkingsambitie van de provincie. Het toevoegen van woningen in een prettige, gezonde en veilige leefomgeving binnen de steden en dorpen geeft invulling aan de visie.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie (maart 2022))

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2 Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

3 Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4 Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5 Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

6 Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

7 Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- b. wegnemen van verharding;
- c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 1. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen

ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;

2. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

8 Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

9 Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.

10 Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.

11 Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

12 Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Toetsing

Het plangebied is op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' niet aangemerkt als bijzondere beschermingscategorie. Lid 8 tm 12 zijn niet van toepassing.



Figuur 2.5 Kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland, geconsolideerde versie maart 2022)

Het plangebied is op de kaart ruimtelijke kwaliteit (omgevingsvisie) aangemerkt als duinlandschap. Het plangebied grenst aan het gebiedsprofiel Delflandse Kust. De rand van Hoek van Holland wordt gekenmerkt door een overlap met het duingebied. De ambitie is om een sfeer te creëren die passend is bij de bijzondere locatie in het duingebied. De ontwikkeling is te gast in het binnenduinmilieu dat als inspiratiebron en als kader geldt. In het ontwerp is rekening gehouden met het realiseren van een natuurlijke overgang tussen het dorp en de duinen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en zijn aanvullende maatregelen (lid 7) niet noodzakelijk.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart Zuid-Holland 'laag van de stedelijke occupatie' aangemerkt als stads- en dorpsgebied en als dorpsrand. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand moeten bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het gebied grenst aan duingebied. Ontwikkelingen in het duingebied moeten bijdragen aan de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de duinen. Ontwikkelingen moeten ook zorgdragen voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Toegankelijkheid en gebruik van het naastgelegen natuurgebied moet in evenwicht zijn met de ecologische draagkracht ter plaatse. Het plangebied is echter zelf niet aangemerkt als natuurgebied.

Ontwikkelingen moeten ook bijdragen bij aan het behoud van de elementen van de Atlantikwall. In het plangebied zijn geen elementen.

Het toevoegen van woningen in de dorpsrand binnen bestaand stedelijk gebied wordt beschouwd als inpassen. In dit geval wordt een natuurlijke overgang gerealiseerd tussen het stedelijk gebied en het duingebied. Het gebied wordt zowel een woongebied met 150 woningen als een parkrand en entree naar de Roomse Duin. Hiermee wordt een passende overgangskwaliteit gerealiseerd ter plaatse van de vrijgekomen weg. Het gebied is niet aangemerkt als een bijzondere beschermingscategorie. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

De beeldkwaliteit is verder beschreven in hoofdstuk 4.



Figuur 2.6 Kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie'

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. 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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. 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.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De ontwikkeling is in paragraaf 2.1.4 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft inpassing van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De woningbehoefte, inclusief de voorraad sociale huurwoningen is regionaal afgestemd binnen de stadsregio Rotterdam.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

- 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

Toetsing

Rotterdam heeft eigen parkeerbeleid.

Artikel 6.35a Risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing

Zie paragraaf 4.2 en 5.4.

2.2.3 Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

Begin 2019 hebben 14 gemeenten en 25 woningcorporaties uit de Regio Rijnmond het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' vastgesteld. Op basis van dit akkoord maken de betrokken gemeenten zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 woningen uit te breiden. Daarnaast zetten de gemeenten en woningcorporaties zich in voor een betere balans van het sociale woningaanbod in de regio. In het Regioakkoord is vastgelegd welke bijdrage iedere gemeente levert aan het behalen van de regionale doelen. In het Regioakkoord is (mede op basis van een eerdere prognose) afgesproken dat Rotterdam zich inzet om 30.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. De hogere prognose van de WBR 2021 is aanleiding om deze regionale afspraken te actualiseren.

Toetsing

De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave in de regio. De hogere prognose van de WBR 2021 is aanleiding om de regionale afspraken in 2022 te actualiseren.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam (2021)

De Omgevingsvisie is de opvolger van de Stadsvisie Rotterdam uit 2007. Met de invoering van de Omgevingswet in 2022 moet elke gemeente een Omgevingsvisie maken. Deze omgevingsvisie vormt de nieuwe koers van de fysieke leefomgeving van Rotterdam.

Goede uitgangspositie

Rotterdam, stad met een diverse en dynamische bevolking, met meer dan 170 nationaliteiten: niemand is hier in de meerderheid. Stad van handige handjes en knappe koppen. Een stad met een rijke geschiedenis en internationaal bekend als architectuurstad. Waar steeds meer mensen willen wonen, werken en verblijven. Met een haven van wereldformaat en een groeiende kenniseconomie.

Rotterdam heeft een goede uitgangspositie, is goed verbonden met de wereld en met de regio. De haven is de grootste van Europa en is van regionaal belang voor de werkgelegenheid. Via de haven staat Rotterdam in verbinding met de rest van de wereld. Daarnaast is Rotterdam onderdeel van de Randstad, een van de sterkste polycentrische metropolen in Europa.

Goede (ov-)verbindingen tussen de stad en de regio zijn essentieel voor de bouw van nieuwe woningen en het versterken van de agglomeratiekracht. Ze brengen belangrijke centra van kennis en innovatie dicht bij elkaar. De woonmilieus in regiogemeenten zijn weer aanvullend op die in Rotterdam en bieden kansen voor de stad.

Opgaven

Tegelijkertijd kent de stad een aantal uitdagingen en die zijn deels ook anders dan voorheen. De levensverwachting van de inwoners is lager dan in andere delen van het land en de bevolking is relatief laagopgeleid. Het gaat goed met de Rotterdamse economie maar veel economische sectoren moeten veranderen om schoner en duurzamer te worden en daarmee (internationaal) competitief te blijven. Rotterdam is internationaal bekend vanwege de slimme omgang met het water en profiteert van zijn prachtige ligging in de delta, maar tegelijkertijd zijn de klimaatverandering en zeespiegelstijging hier extra voelbaar.

De trek naar de stad zet door en ook Rotterdam is populair. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en recreëren. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Bij deze ontwikkelingen is de aantrekkelijkheid van de stad en regio belangrijker dan ooit. Een biodivers, gezond en goed bereikbaar landschap in en rond de stad is randvoorwaardelijk om prettig te kunnen leven in Rotterdam en de regio.

Daarnaast heeft Rotterdam te maken met grote transitie's. De energietransitie heeft grote impact op de stad en de regio, omdat de industrie en logistiek nog grotendeels gebruik maken van fossiele brandstoffen. Duidelijk is dat de energiemix in regio Rotterdam de komende jaren zal veranderen. Ook moet de stad zicht aanpassen op klimaatverandering en streven naar een circulaire economie. Het mobiliteitspatroon in steden verandert, er komen steeds meer nieuwe vormen van vervoer bij. Bovendien gaat de digitalisering van onze samenleving verder.

Meerdere opgaven waardoor de stad en het ruimtegebruik ingrijpend veranderen. Die opgaven vragen om een nieuwe visie en een duidelijke koers.

Koers

Rotterdam kiest 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 we Rotterdammers betrekken in het proces van verandering. Dit is essentieel om ervoor te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke stad blijft en blijven voor alle Rotterdammers, want samen maken we de stad. Om richting te bepalen bij goede groei gebruikt Rotterdam het kompas met de vijf perspectieven: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief.

Rotterdam heeft een aantal vrijliggende woonkernen, waaronder Hoek van Holland. De opgave in deze kernen zit in het toevoegen van typen woningen die aansluiten bij de vraag en het op peil houden van het voorzieningenniveau en werkgelegenheid. Zo wil de gemeente de levensloopbestendigheid van vrijliggende kernen garanderen. De aandacht is specifiek gericht op het behoud en versterken van de weerbaarheid en het benutten van de kansen voor de toekomst. Rotterdam trekt de metro door naar Hoek van Holland strand en gaat het dorp ontwikkelen tot een vierseizoenenbadplaats. Ook zet de gemeente in Hoek van Holland in op het creëren van een groene buitenplaats waar natuur, recreatie en toerisme centraal staan

Conclusie

Hoek van Holland heeft de ambitie uitgesproken zich te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige vierseizoenenbadplaats met een vitale, zelfredzame en zelfvoorzienende woongemeenschap. Deze ambities vertalen zich in verschillende opgaves voor het gebied, onder meer in het investeren in wonen. Bijvoorbeeld voor mensen die graag willen verhuizen naar een huis dat beter bij ze past, maar wel in Hoek van Holland willen blijven wonen. De bouw van vrije sector huur- en koopappartementen aan de Langeweg aan de zuidwestkant van Hoek van Holland gaat hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

2.3.2 Gebiedsplan Hoek van Holland (2014)

Het gebiedsplan geeft een typering van het dorp en de ambities die het wil bereiken: zelfvoorzienende woongemeenschap, vitale en zelfredzame woongemeenschap en kwalitatief hoogwaardige vierseizoenenbadplaats. Het dorp heeft ten aanzien van wonen een opgave om enerzijds de vergrijzende bevolking te accommoderen met betaalbare appartementen en anderzijds woningen beschikbaar te hebben voor nieuw te vestigen gezinnen en jongeren. De bevolkingsopbouw van Hoek van Holland is onevenwichtig; er zijn relatief veel ouderen ten opzichte van het aantal jongeren en gezinnen.

Door de aanwas en doorstroming van midden- en hogere inkomens te faciliteren en kansen te bieden voor terugkeer of vestiging van gezinnen, kan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw ontstaan. Op die manier blijft Hoek van Holland in de toekomst voor alle leeftijdscategorieën een aantrekkelijk dorp om te wonen.

Toetsing

Het onderhavige plan draagt bij aan de realisatie van nieuwe woningen. Er wordt hiermee geïnvesteerd in wonen waarbij een kwalitatief aantrekkelijke buitenruimte wordt gerealiseerd. Het beleid staat de uitvoering dan ook niet in de weg.

2.3.3 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020 (2016)

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 op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Planspecifiek

De woonkern Hoek van Holland behoort tot het "dorps wonen". De sociale verbanden tussen bewoners zijn hecht, mensen wonen er vaak al lang - de gemiddelde leeftijd is hoog - en men is bovengemiddeld tevreden over het wonen. De vitaliteit van de gemeenschappen in deze kleine kernen, komt onder druk te staan als gevolg van vergrijzing, een stabiliserende bevolkingsgroei en het daarmee samenhangende wegvallen van voorzieningen. Het behoud van vitale gemeenschappen is hier een belangrijke prioriteit met het oog op de basis op orde. De wijze waarop dit vorm krijgt, is integraal van aard, verschilt sterk per kern en is maatwerk. Voor Hoek van Holland is de Kleine Kernenaanpak van toepassing.

De woningvoorraad in Hoek van Holland bestaat voor een belangrijk deel uit eengezinswoningen. Vele daarvan worden bewoond door huishoudens zonder kinderen. Dit heeft een relatie met de leeftijd van bewoners. Hoek van Holland is het meest vergrijsde gebied van Rotterdam en volgens bevolkingsprognoses komen er in het dorp nog veel senioren bij. De bouw van gelijkvloerse woningen biedt senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een woning, waar zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen. In de eengezinswoning die zij achterlaten, kunnen (jonge) gezinnen hun intrek nemen.

Het gestapelde programma op de Langeweg dient zodoende het doel van lokale doorstroming. De unieke locatiekwaliteit biedt bovendien de kans om bewoners van buiten het dorp aan te trekken. Zo ontstaat een mix van bewoners uit het dorp en daarbuiten. Door een duidelijke oriëntatie van de woningen en entrees aan de straat, zorgt de ontwikkeling ook voor een aantrekkelijker en sociaal veiliger route tussen dorp en strand.

2.3.4 Addendum Woonvisie 2030: Thuis in Rotterdam (2019)

Met het Rijk is eind 2018 voor de metropoolregio Rotterdam/Den Haag een actieplan vastgesteld waarmee het Rijk en de regio versneld aan de behoefte van 100.000 woningen in de periode tot 2020-2025 willen voldoen.

In 2019 ondertekende de gemeente samen met andere regiogemeenten, de Maaskoepel, de woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland het Regioakkoord, met daarin woningmarktafspraken voor de regio als geheel en gemeenten afzonderlijk. Dit regioakkoord vormt de basis voor het Addendum Woonvisie 2030.

Het Addendum vervangt de teksten over de ontwikkeling van de woningvoorraad en duurzaam bouwen in de Woonvisie 2030. De Agenda 2022 in het Addendum vervangt de Agenda 2022 in de Woonvisie 2030. De nieuwe agenda bevat meer maatregelen voor de korte termijn.

De kern van het Addendum Woonvisie 2030 is de realisatie van duizenden extra nieuwbouwwoningen en het verminderen van de sloop van woningen. Ook is in het Addendum meer aandacht voor het betaalbaar verduurzamen van woningen. Met het Addendum wil de gemeente de woningvoorraad in Rotterdam nog beter laten aansluiten bij de behoefte van Rotterdammers. Met de huidige woningvoorraad lukt dit nog niet goed.

Nu valt 69 procent van de woningen in de sociale sector (huur en koop) en 31 procent in het middensegment of hoger (huur en koop). De gemeente wil dat er meer evenwicht in het woningaanbod komt. De hiervoor genoemde verhouding in de woningvoorraad komt namelijk niet overeen met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking, waar steeds meer mensen een hogere opleiding en inkomen hebben. Uit het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente samen met de andere gemeenten in de regio heeft uitgevoerd blijkt dat er in Rotterdam dan ook een tekort is in het middensegment en het hogere segment, terwijl er juist een overmaat is in het sociale segment. Met alle ingrepen die in het Addendum zijn beoogd zal in Rotterdam in 2030 ongeveer 58 procent van de totale woningvoorraad sociaal zijn. In absolute aantallen blijven er altijd meer sociale woningen dan huishoudens in de sociale doelgroep.

Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw - op de korte en lange termijn - met het oog op een betere balans: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.

Toetsing

In het plangebied worden woningen ontwikkeld die aansluiten op de woningbehoefte. Vertrekpunt is de verhouding 20-30-30-20. In dit initiatief is vervolgens een accent gelegd op het middensegment, in lijn met het Actieplan Middenhuur (april 2019). Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.1.4).

2.3.5 Programma Duurzaam 2015-2018

Het Programma Duurzaam 2015-2018 beschrijft waarom en hoe de gemeente Rotterdam het inspirerende voorbeeld wil zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Drie ambities onderstrepen dit streven:

- Rotterdam werkt aan een groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- Rotterdam gaat voor schonere energie tegen lagere kosten;
- Rotterdam streeft naar een sterke en innovatieve economie.

Om richting te geven aan deze ambities wil Rotterdam inzetten op drie sporen:

1. Energietransitie;
2. Circulair;
3. Adaptatie.

Energietransitie

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Meer informatie hierover is te vinden op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De ambitie van Rotterdam is om nu al naar BENG gebouwen te gaan. Hierbij staat voorop dat Rotterdam geen nieuwe aardgasaansluitingen meer in de stad wenst.

Circulair

Het spoor van Circulair richt zich erop dat er in 2050 geen afvalstoffen zijn. Alle materialen uit gebouwen en gebruik moeten kunnen worden ingezet als grondstof.

- Gebouwen: Voor woningen die nu worden gebouwd, geldt dat deze ver na 2050 weer in de materialenketen terecht zullen komen. Daarom is er voor de ontwikkeling Langeweg een visie op circulair en op welke manier circulariteit een plek krijgt in het ontwikkel- en realisatieproces opgesteld.
- Gebruik: Wat betreft gebruik wordt aanvullend op de eisen die Rotterdam nu stelt gevraagd door een slim ontwerp de bewoners van de nieuwbouw Langeweg te verleiden tot 100% scheiding van glas en papier. Deze reststromen kunnen nu al zeer goed worden toegepast als grondstof. Een andere reststroom van bewoners het groente, fruit, tuinafval (GFT) is ook een aandachtspunt met de ambitie om deze nu al 100% uit de afvalketen te krijgen en is de wens dit in de ontwikkeling Langeweg mee te nemen.

Adaptatie

In adaptatie zijn twee lijnen van belang: de opwarming van de stad door verharding (Urban Heat Island Effect, kortweg UHIE) en de zorgplicht hemelwater.

- UHIE: Om de stad leefbaar te houden, moet worden voorkomen dat deze verder opwarmt; inzetten van groen en gebruik van water speelt daar een belangrijke rol in. Landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is een belangrijk uitgangspunt, de toepassing van groen en water maken daar onderdeel van uit.
- Zorgplicht hemelwater: De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt, is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt hierbij is dat hemelwater schoon is. Wanneer het hemelwater te verontreinigd is, moet het afvalwater ter plaatse door de houder worden gezuiverd.

Toetsing

Voor Langeweg geldt dat voldaan wordt aan de zorgplicht voor hemelwater op de locatie als onderdeel van de ontwikkeling. Hierbij is het doel tevens het vertragen van het hemelwater bij zware buien. Groene daken zijn een eis voor de laaggelegen gebouwdelen en kunnen bij het spoor adaptatie een belangrijke rol spelen.

2.3.6 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+ (2017)

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.

De 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.

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de stedelijke verdichting van de gemeente Rotterdam. Daarnaast is de locatie gelegen in de nabijheid van De Hoekse Lijn. De Hoekse Lijn is een belangrijke impuls voor een duurzame verbinding vanuit Hoek van Holland en het Westland met de Rotterdamse binnenstad. Hierdoor is er zeker geen sprake van verkeersarmoede. De woningen zijn passend binnen een economisch sterk en gezond Rotterdam.

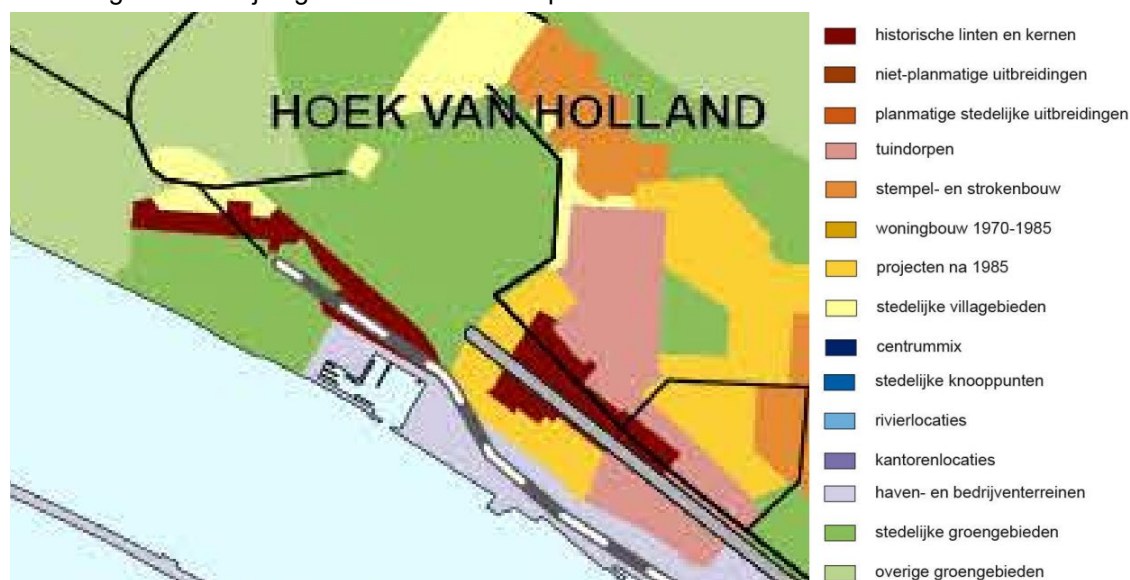
2.3.7 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (2021)

In februari 2018 is de beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vastgesteld. De afgelopen jaren zijn veel bouwvergunningen afgegeven waarin de parkeereis voor de auto en de fiets op basis van deze regeling is berekend. Bij het werken met de beleidsregeling uit 2018 bestaan er soms onduidelijkheden waardoor een verduidelijking en juridische aanscherping van de beleidsregeling nodig is. De nieuwe beleidsregeling geeft een realistischer en op de toekomst gericht beeld van de verwachte parkeerbehoefte bij nieuwe bouwontwikkelingen. In paragraaf 6.9.4 is het plan getoetst aan de geldende parkeernormen.

2.3.8 Welstandsnota Rotterdam (2012)

Het huidige welstandsbeleid van de gemeente Rotterdam is vastgelegd in de Welstandsnota Rotterdam. De ontwikkelingslocatie Langeweg ligt op het grensvlak van twee gebieden: 'historische linten en kernen' en 'stedelijke groengebieden'. Voor de locatie zullen de aanvullende criteria reguliere gebieden gelden. Deze zijn uitgebreid toegelicht in de welstandsnota.

Daarnaast geldt voor het plangebied de welstandsparagraaf Waterweg centrum Oost en daarbinnen De Rand. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het bouwplan toetsen.



Figuur 2.6 Uitsnede gebiedstypenkaart

2.3.9 Cultuurhistorische Verkenning (2017)

De gemeente Rotterdam, de provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben samen de Cultuurhistorische verkenning geïnitieerd. De resultaten van de eerste fase van deze verkenning zijn in het eerste kwartaal van 2017 openbaar gemaakt. Deze verkenning geeft inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis, de karakteristieken en de bijzondere waarden van en in het gebied Hoek van Holland. De gebiedskarakteristiek is ontrafeld aan de hand van vijf thema's:

1. Het landschap
2. De Nieuwe Waterweg
3. De bunkers en stellingen
4. De kust en het toerisme
5. Het dorp.

Planspecifiek

Uit de analyse van deze thema's volgt dat in Hoek van Holland totaal verschillende werelden en sferen op een bijna onwerkelijke manier samenkomen. Er is geen plek in Nederland die een vergelijkbare confrontatie in zich heeft. Het plangebied is hier onderdeel van en hiermee wordt rekening gehouden (zie ook de paragrafen 3.2 en 4.2).

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Huidig gebruik

Het plangebied bestaat grotendeels uit groen. Daarnaast is er verharding gelegen, zie ook figuur 3.1 voor een luchtfoto. Deze verharding sluit aan op de Harwichweg (zuidoostzijde) en de N211 (zuidwestzijde). Het plangebied heeft momenteel officieel geen functie, maar het wordt op drukke dagen gebruikt om te parkeren.



Figuur 3.1 Luchtfoto van huidige invulling van het plangebied

3.2 Cultuurhistorie en landschap

3.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Hoek van Holland maakt deel uit van een voornamelijk in de Late Middeleeuwen (1000 - 1500) en de Nieuwe Tijd gevormd landschap. In de Romeinse tijd (begin jaartelling - 350 na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (350-1000) lag ter plaatse het mondingsgebied van de Nieuwe Maas. Afzettingen uit deze tijd ontbreken. Het huidige landschap bestaat uit jonge kustduinen, bedijkte kleigebieden en zogenaamde haakwallen: smalle stroken zandige, landinwaarts gebogen strandafzettingen waarop duinvorming heeft plaatsgevonden.

De haakwallen zijn in verschillende fasen in zuidwaartse richting afgezet, zie ook paragraaf 3.3. De gebieden tussen de opeenvolgende haakwallen werden bedijkt zodra dat mogelijk was. Zo ontstonden bijvoorbeeld de Nieuwlandse polder (kort na 1421) en de Bonnenpolder en de Oranjepolder. Historisch hoorde Hoek van Holland (tot de annexatie door Rotterdam in 1914) bij 's Gravenzande en Naaldwijk. De naam Hoek van Holland verscheen in de 17e eeuw voor het eerst op historische kaarten. Een deel van het gebied kwam door de aanleg van de Nieuwe Waterweg (1866-1872) ten zuiden daarvan te liggen en daarop werd later Maasvlakte 1 aangelegd.

3.2.2 Het plangebied

Voor Hoek van Holland is op 27 juni 2017 de cultuurhistorische verkenning "Hoek van Holland: cultuurhistorische verkenning fase 1: biografie, analyse en waardering" door B&W vastgesteld. De eerste fase geeft inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis, de karakteristieken en bijzondere waarden van het gebied Hoek van Holland.

In Fase 1 zijn de objecten, structuren en ensembles gegeven die het verhaal van Hoek van Holland vertellen, en wat ze met elkaar verbindt. Voor een goed begrip van Hoek van Holland is de gebiedskarakteristiek ontrafeld aan de hand van de volgende thematisch lagen:

1. Het landschap: het verhaal over de riviermonding, de polders en de agrarische bestemming;
2. De Nieuwe Waterweg: het verhaal over de aanleg, de bijbehorende voorzieningen en diensten, alsmede de transportsector en de bedrijvigheid in de flank daarvan;
3. De bunkers en stellingen: het verhaal over de militaire verdedigingswerken;
4. De kust en het toerisme: het verhaal over de ontwikkeling tot badplaats voor kampeerders, bleekneusjes en dagtoeristen;
5. Het dorp: het verhaal over de ontwikkeling van tijdelijke werkkolonie tot planmatig ontworpen nederzetting in de flank van de 'verboden kringen'.

In deze cultuurhistorische verkenning wordt onder cultuurhistorische waarden het volgende verstaan: beschermde en niet-beschermde bovengrondse objecten, structuren en ensembles van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische aard die door hun ouderdom, functie, verschijningsvorm, typologie, positie, techniek en/of ontwerpqualiteiten op zichzelf, maar veelal ook in relatie met andere gewaardeerde uitingen en relictten, van uitzonderlijk belang zijn voor het verhaal en de beleving van het structuurbeeld van Hoek van Holland. Het verhaal (de biografie) en het structuurbeeld (de analyse) vormen het vertrekpunt voor de waardering. Voldoet een object, structuur of ensemble aan de bovenstaande definitie en is er sprake van een zekere mate van gaafheid, herkenbaarheid en/of zeldzaamheid, dan is het betreffende element gewaardeerd. Bij die waardering is sprake van gradaties.

Het plangebied heeft een bijzondere ligging in het landschap van Hoek van Holland. Uit de analyse van de thema's volgt dat op het gebied Langeweg totaal verschillende werelden en sferen op een bijna onwerkelijke manier samenkomen. Het gebied vormt een unieke constellatie, waarvoor de verkenning aan de hand van locatie-specifieke waarden, aanbevelingen doet voor de versterking en verbetering ervan.

Het Roomse Duin (tevens Natura 2000 gebied), waar de plangebied Langeweg direct aan grenst, is het oudere duinencomplex (haakwal) dat het achterland beschermt tegen de zee. De Hoekse Bosjes en het Roomse Duin worden als één landschappelijke eenheid gezien. Door de kustuitbreidingen en -ontwikkelingen ligt de locatie nu in het hart van Hoek van Holland. Hierdoor komt de kustbeleving tot in het hart van het dorp. Het Brinkplein grenst als het ware aan de duinen. De Cultuurhistorische verkenning waardeert de landschappelijke structuur en beschutte ligging van de Oude Hoek en het dorp in het landschap. Zoals de Oude Hoek aan de voet van de duin is gesitueerd, ligt ook de locatie Langeweg aan de voet van het beschutte duin, in de rand van het bos. De Nieuwe Langeweg is gepositioneerd op de dijk, waardoor een hoogteverschil ontstaat tussen de rand van het Roomse Duin en deze dijk. Het gebied ligt dus niet alleen aan de voet van het duin maar ook aan de voet van de dijk, wat bijdraagt aan het plangebied als een belangrijke ruimtelijke verbinding tussen de Nieuwe hoek en het strand. De dijk gaat in het westen over in de haak van de oude duinenrij.



Figuur

3.2 Ligging plangebied ten opzichte van omgeving

In Fase 2 waardeert de Cultuurhistorische verkenning de verboden kringen van het schootsveld van het negentiende-eeuwse fort en doet aanbevelingen met betrekking tot het leesbaar houden van deze cultuurhistorische elementen. Het plangebied Langeweg ligt in zowel de eerste als de tweede kring.



Figuur 3.3 Weergave van de verboden kringen

3.3 Archeologie

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:

1. te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

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

van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een voornamelijk in en na de Late Middeleeuwen (1000-1500) gevormd landschap tussen Naaldwijk/'s-Gravenzande en de monding van de Nieuwe Maas. In de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (350-1000) lag hier het mondingsgebied van de Nieuwe Maas. Afzettingen uit deze tijd ontbreken; tot op grote diepte bevinden zich slechts afzettingen die na het verschuiven van de Maasmonding naar het zuiden in de Late Middeleeuwen en daarna zijn gevormd. Het huidige landschap bestaat uit bedijkte kleigebieden en zogenaamde haakwallen: zandige strandafzettingen waarop duinvorming heeft plaatsgevonden.

De haakwallen zijn in verschillende fasen in zuidwaartse richting afgezet. De meest noordelijke haakwal (waarop 's-Gravenzande ligt) is in het midden van de 12e eeuw gevormd. De tweede haakwal is die van het Nieuwlandse duin en Staalduinen en moet vóór 1242 zijn gevormd. De derde haakwal (De Haak) is pas gevormd tussen 1542 en 1611. Deze haakwal staat namelijk nog niet afgebeeld op de provinciale kaart van Van Deventer uit 1542, maar wel op de kaart van Delfland van Floris Balthasars uit 1611. De laatstgenoemde wal bevindt zich ten noorden en oosten van het bestemmingsplangebied. Het plangebied bevindt zich grotendeels ter plaatse van het voormalige Spanjaardsduin.

Archeologische potentie

De relatief jonge vorming van het landschap betekent dat de archeologische potentie van het bestemmingsplangebied gering is. Het kan evenwel niet uitgesloten worden dat er zich in de diepere ondergrond geul- en oeverresten uit de Romeinse tijd of Middeleeuwen bevinden. In de geulafzettingen kunnen onder meer scheepsresten aanwezig zijn.

Uit de periode na de vorming van de jonge strandafzettingen kunnen mogelijk bewoningssporen en structuren aangetroffen worden die met de extensieve exploitatie van het gebied in de Nieuwe tijd te maken hebben.

Toetsing

Voor het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen. Binnen het bestemmingsplangebied zijn ook geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

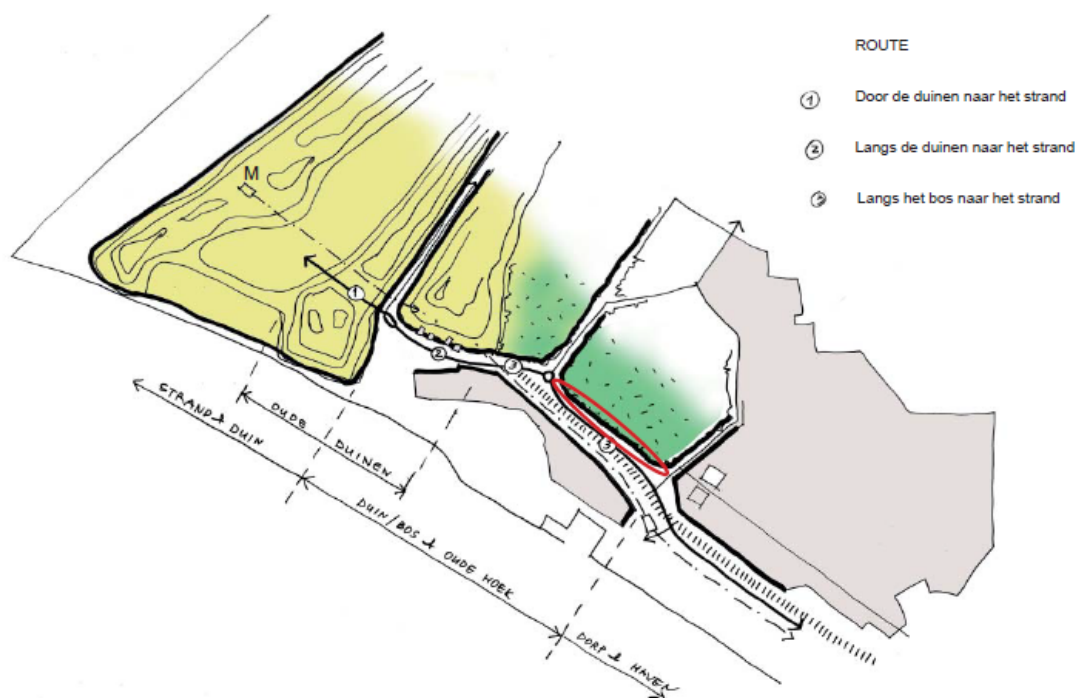
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

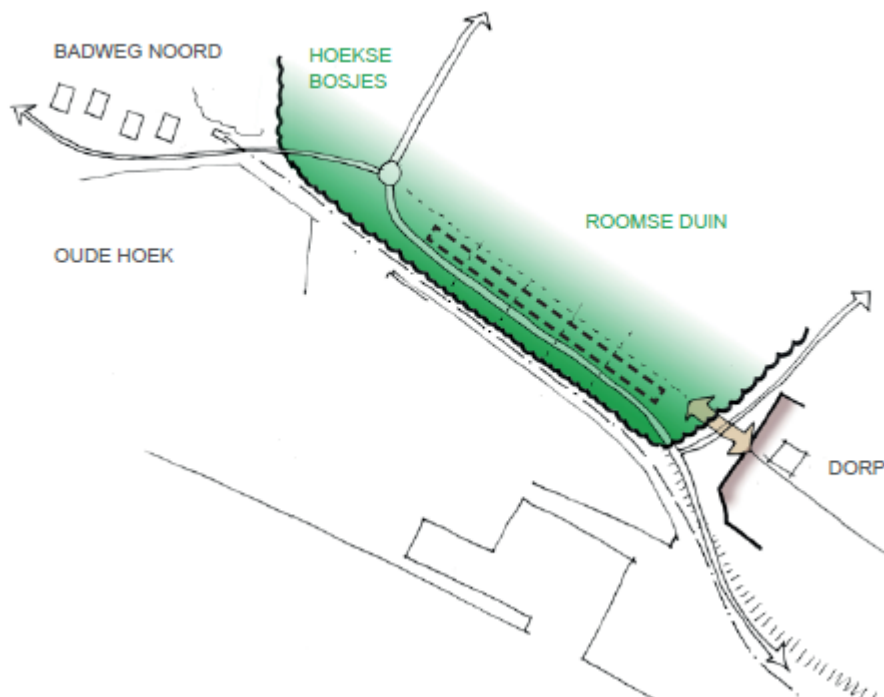
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (visie op de) ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland" en de juridische beschrijving van de mogelijkheden die de planregels bieden.

4.2 Opzet van het plan

De gemeente zoekt naar een ontwikkeling van de locatie aan de Langeweg die duurzaam is en op lange termijn blijft aansluiten op het gebied en haar toekomst. Voor het plangebied aan de Langeweg bestaat de opgave voor royaal, natuurlijk (duurzaam) wonen in de duinen/Binnenduinrand. Daarmee heeft de opgave twee gezichten: één naar de Langeweg en één naar het Roomse Duin. Hierbij moeten in de vormgeving en inpassing de dijk en het Roomse Duin als deel van de opgave beschouwd worden waarin dit gebied als parkrand en entree naar de Roomse Duin worden opgevat. Voor een weergave van de ligging van het plangebied en het omliggende landschap zie figuur 4.1. De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een versterking van de landschappelijke structuur door hier meer eenheid in te creëren, zie ook figuur 4.2.



Figuur 4.1 Aansluiting op bestaande landschap



Figuur 4.2 Versterking van de landschappelijke structuur

4.3 Ontwikkelingen

Woningen

In het plangebied wil men de ruimte geven om maximaal 150 woningen aan de Langeweg te kunnen realiseren. Het betreft zowel vrije sector huur- als koopwoningen. Andere functies zijn hier niet gewenst, de plint heeft dan ook een duidelijke functie en bestaat uit alzijdige appartementen. Zoals ook in paragraaf 4.2 is benoemd, is het van belang dat de woningen aansluiting vinden op het bestaande landschap en dit versterken. Dit is de reden waarom de gebouwen qua hoogte meelopen met de glooiingen zoals terug te zien in het omliggende duinlandschap. Het bestemmingsplan schrijft verschillende maximale bouwhoogten voor om deze hoogteaccenten mogelijk te maken.

Situering

Om de landschappelijke structuur van de omgeving te versterken is het van belang dat de woningen niet zorgen voor een wand die het zicht vanaf de Langeweg op het Roomse Duin wegneemt. De beleving van het Roomse Duin is van groter belang dan de beoogde bebouwing. Vandaar dat er ruimte wordt geboden om 5 à 6 verschillende gebouwen te realiseren. De naar de weg toegekeerde gevels hebben een maximum lengte van 40 meter. Op deze manier zijn er voldoende doorzichten en sluit de situering aan op het bestaande landschap. Er ontstaat een duidelijke eenheid in vormtaal van gebouwen.

Aansluiting op het bestaande landschap

Om de aansluiting op het bestaande landschap te waarborgen, worden belemmeringen van doorzichten en het groen niet mogelijk gemaakt. De doorzichten vanaf het schootsveld worden hierdoor behouden. Ook het parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats, waardoor het achterliggende bos zichtbaar blijft.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied en brede omgeving heeft de gemeente Rotterdam in 2006 een welstandsparagraaf opgesteld, zie bijlage 2. Het plangebied is in deze welstandsparagraaf aangeduid als bouwlocatie. Belangrijk hiervoor is de verbinding tussen het bos het de dijk. Toekomstige bebouwing moet onderdeel zijn van het aanwezige natuurlandschap.

Voor de locatie specifiek heeft de gemeente Rotterdam in 2018 een nota van uitgangspunten opgesteld, zie bijlage 1.

De ontwikkeling van het dorp en de veranderingen die daarmee samenhangen, zijn vertaald naar drie hoofdthema's voor de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders die worden gesteld aan een plan. De opgave is:

1. ervaarbaar maken van het landschap van het Roomse Duin/Bos;
2. versterken van de landschappelijke structuren door het plan een duidelijke ruimtelijke eenheid te maken;
3. een beeld te creëren van royaal, natuurlijk (duurzaam) wonen in het duinbos en binnenduinrand.

In de nota van uitgangspunten zijn de randvoorwaarden verder uitgewerkt. Het plan sluit hierop aan.

De inrichting van het openbaar gebied wordt in een latere fase uitgewerkt. Dit betreft bijvoorbeeld de exacte ligging van de ontsluitingsweg en de invulling van de wateropgave.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Groen

De gronden waarop geen woonfunctie is gewenst en waar een groene uitstraling de basis dient te zijn, hebben de bestemming "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en in- en uitritten toegestaan. Daarnaast zijn - uitsluitend aan de noordoostzijde van de aangrenzende bestemming Wonen - een weg ter ontsluiting van de woningen in het plangebied en maximaal 30 parkeerplaatsen op maaiveld toegestaan. Binnen de bestemming "Groen" is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk, indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.4.2 Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor onderdelen van het plangebied die behoren tot Natura 2000- en/of NNN-gebied. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in ontwikkelingen. De betreffende locaties zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat hier anders geen bestemmingsplan geldt.

De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, en voor de daarbij behorende watergangen en paden, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Voor diverse werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, geldt een aanlegvergunningplicht.

4.4.3 Verkeer - Wegverkeer

Een stukje bestaande weg in het noordwesten van het plangebied heeft de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" zijn de 50 km/uur-wegen opgenomen, gebaseerd op de wegcategorisering duurzaam veilig.

4.4.4 Wonen

De locatie voor de beoogde woningen heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Hier zijn maximaal 150 gestapelde woningen mogelijk met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals in pandige bergingen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Er is een gebouwde of (half)verdiepte parkeergarage toegestaan. Daarnaast kunnen ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld worden aangelegd, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en er zijn maximaal 6 gebouwen mogelijk.

Het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwlagen' aangegeven hoogte. De breedte van de zuidelijk georiënteerde gevel van een gebouw (met uitzondering van de parkeergarage) bedraagt maximaal 40 meter. In het middengebiet is via de aanduiding 'groen' geregeld dat een zone met een minimale breedte van 70 meter vrij blijft van bouwwerken (met uitzondering van keerwanden en trappen).

4.4.5 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. In de regeling is opgenomen dat bij werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan een vergunning nodig is.

4.4.6 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018". Deze beleidsregeling is op 1 januari 2022 herzien in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets 2022' (hierna: de beleidsregeling).

De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 12.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. 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 parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022". De beleidsregeling geeft parkeernormen 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. 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 (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

4.4.7 Vrijwaringszone - dijk

De bijbehorende beschermingszone voor de Delflandsedijk als primaire waterkering is aangeduid als "vrijwaringszone - dijk". Doel van deze vrijwaringszone is de bescherming van de functie van de waterkering. Binnen de aanduiding is alleen de bestaande bebouwing toegestaan en bebouwing die van beperkte invloed is. Voor de regeling is aansluiting gezocht bij het Barro. Bouwen is niet toegestaan, tenzij er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de dijk en er vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Daarnaast is de gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling water) rioolbeheerder.

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder(s) over de voorgestane ontwikkeling. In april, mei 2019 en december 2021 is overleg geweest over werken in de beschermingszone van de waterkering tussen de projectontwikkelaar (van Omme & de Groot) en het Hoogheemraadschap. De uitkomsten van dit overleg zijn meegenomen in het wateradvies met dossiernummer IB-2019-0017 versie V51, d.d. februari 2022 dat is opgenomen in bijlage 3 van dit plan.

5.2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort het beleidskader geschetst dat voor dit wateradvies relevant is. Het gaat hierbij vooral om het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente. In bijlage 3 is een uitgebreid overzicht van het overkoepelende beleid (rijksbeleid en provinciale beleid) opgenomen.

5.2.1 Landelijk

Ruimtelijke adaptatie

In 2014 is de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie genomen. Deze is in 2018 uitgewerkt in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben hierin de gezamenlijke ambitie vastgelegd dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Bij (her)ontwikkelingen mag geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Waterwet en Waterbesluit

Primaire waterkeringen

Op 1 januari 2017 zijn nieuwe normen voor de primaire waterkeringen opgenomen in de Waterwet. Het nieuwe waterveiligheidsbeleid is opgenomen in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Nationaal Waterplan zal binnenkort worden opgevolgd door het Nationaal Water Programma 2022-2027 dat anticipeert op de invoering van de Omgevingswet. Het Nationaal Water Programma is breder van opzet dan het Waterplan. Het Nationaal Water Programma besteedt naast de waterveiligheid ook aandacht aan klimaatadaptatie, zoetwater, waterkwaliteit, natuur en scheepvaart.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staat de bescherming van mensen en economische waarde centraal. Dit is vertaald in de volgende twee doelen:

1. Dat iedereen die in Nederland achter een primaire waterkering woont uiterlijk per 2050 kan rekenen op een beschermingsniveau van ten minste 10^{-5} per jaar (d.w.z. dat de kans op overlijden als gevolg van een overstroming voor een individu niet groter is dan 1 op 100.000 per jaar);
2. Dat meer bescherming wordt geboden op plaatsen waar sprake kan zijn van grote groepen dodelijke slachtoffers, grote economische schade of ernstige schade door uitval van vitale en kwetsbare infrastructuur van nationaal belang.

Met deze waterveiligheidsaanpak krijgt iedere bewoner van Nederland die woont achter een primaire kering een vergelijkbaar beschermingsniveau.

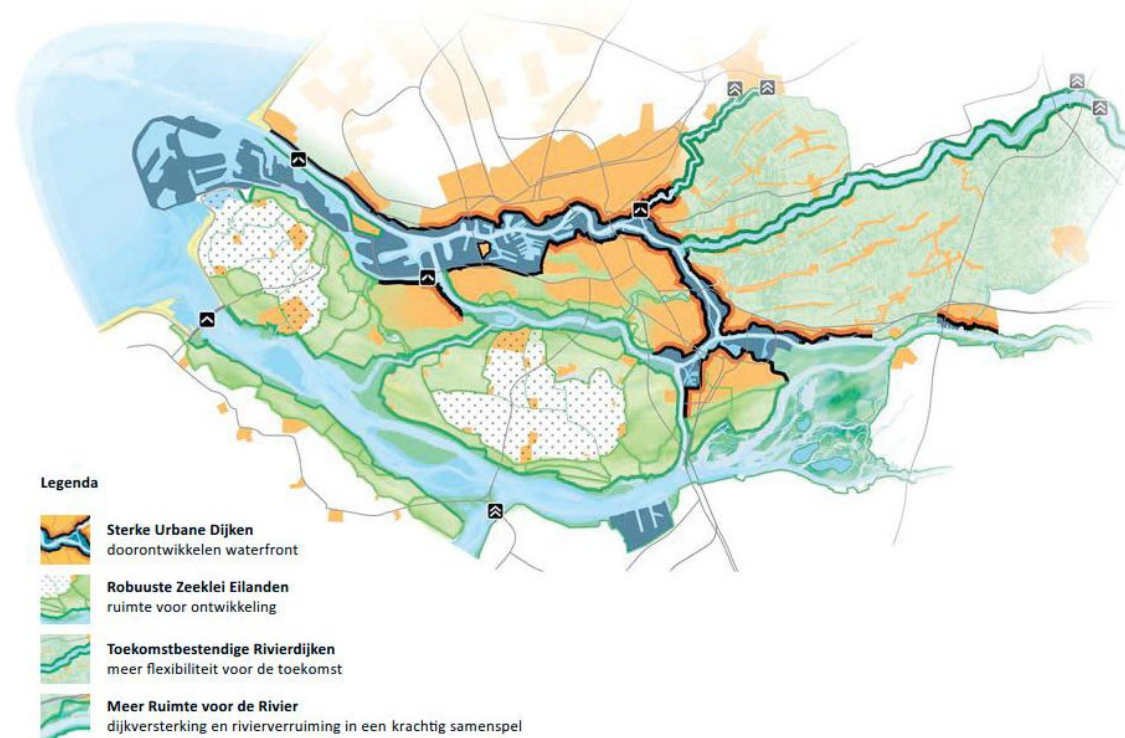
Waterkeringen die al het gewenste beschermingsniveau bieden, worden goed op orde gehouden. Waar de waterkeringen een hoger beschermingsniveau moeten bieden, vindt dijkversterking of rivierverruiming plaats. Voor de regio is het beleid verder uitgewerkt in het Deltaprogramma-Rijnmond-Drechtsteden. Op basis van de nieuwe risicobenadering zijn nieuwe normen voor de dijken in Rijnmond-Drechtsteden voorgesteld (zie figuur 5.1), deze normen zijn ook opgenomen in de gewijzigde Waterwet.



Figuur 5.1 Normspecificatie voor primaire waterkeringen, uitgedrukt in een overstromingskans per dijktraject

De dijken in het gebied Rijnmond Drechtsteden zijn ingedeeld in verschillende typen (zie figuur 5.2). De Delflandsedijk die in het plangebied ligt is getypeerd als een 'Sterke Urbane Dijk'. In de tussentijdse wijziging van het waterplan is opgenomen dat de ruimte rond deze dijken intensief en voor verschillende functies wordt gebruikt. Daarom vraagt de uitwerking van opgaven en oplossingen om een brede blik op de verschillende vormen van ruimtegebruik. Bij een urbane dijk is vaak sprake van integratie van dijkversterking met stadsontwikkeling rond de dijk.

Door de integratie van waterveiligheid en ruimtelijke ontwikkeling kunnen verschillende doelen gerealiseerd worden. Het Deltadeelprogramma adviseert stad en waterschap als vanzelfsprekende (financiële) partners op te laten trekken om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.



Figuur 5.2 Dijken in de regio Rijnmond-Drechtsteden

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Nationale ruimtelijke belangen zijn beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Juridisch zijn deze belangen onder meer geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is titel 2.11 van belang:

Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (titel 2.11)

Deze titel legt vast dat primaire waterkeringen de bestemming 'waterkering' krijgen in het bestemmingsplan. De beschermingszone krijgt de bestemming 'vrijwaringszone-dijk' of 'vrijwaringszone-waterstaatswerk'. Voor nieuwe bestemmingen binnen de zones van de waterkering geldt dat deze geen nadelige invloed mogen hebben op de waterkering.

5.2.2 Gemeentelijk beleid

Rotterdams Weerwoord

Het college van B&W heeft in februari 2019 het Rotterdams Weerwoord vastgesteld. Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwateronder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door nu actie te ondernemen, kan schade in de toekomst worden beperkt. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. In 2019 wordt samen met de waterschappen gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste versterkingen zijn:

- Vergroening van de stad als adaptatiemaatregel om hitte tegen te gaan, draagt ook bij aan de vertraging van neerslag.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is goed voor gebieden met (te) lage grondwaterstanden.
- Waterbergende voorzieningen op gebouwen combineren met verkoelende maatregelen (groen dak) draagt bij aan reductie van wateroverlast en hitte. Zonnepanelen op groene daken hebben een hogere opbrengst.
- Hoger aanleggen van vitale voorzieningen reduceert zowel risico's van overstroming vanuit de rivier als door extreme neerslag.

De belangrijkste belemmeringen zijn:

- Meer bomen en groen in de stad zorgen voor een grotere watervraag die de gevolgen van droge perioden versterken.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is nadelig voor gebieden met (te) hoge grondwaterstanden.

In december 2020 is door het college van B en W de **Uitvoeringsagenda Biodiversiteit, Samen werken aan rijke Rotterdamse Stadsnatuur** vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda is de Rotterdamse invulling van de provinciale visie en uitvoeringsagenda Rijke Groen-Blauwe leefomgeving. Rotterdam formuleert in haar Uitvoeringsagenda Biodiversiteit om, komend vanuit een achterstandspositie haar biodiversiteit te herstellen, behouden en versterken. De inzet is het verbeteren van vestigingscondities voor planten en dieren door het versterken van groene en blauwe netwerken. De Uitvoeringsagenda kent 3 sporen; 1) Snelle winst, 2) Transitie en 3) Borging. De Uitvoeringsagenda Biodiversiteit is verbonden met het Rotterdams Weerwoord.

Van buis naar Buitenruimte; Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam 2021-2025

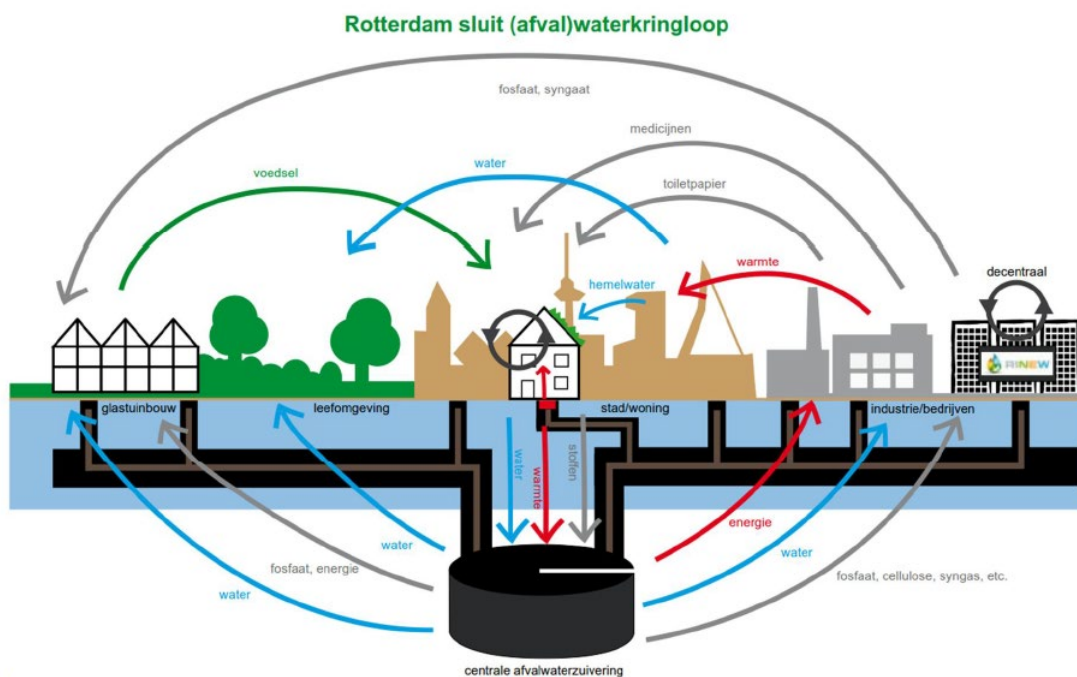
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringsstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater voor de volksgezondheid, een aantrekkelijke leefomgeving en circulaire stad.
- Klimaatbestendig stedelijk watersysteem door het voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.
- Robuust grondwatersysteem door het voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.
- Actief communiceren en participeren met Rotterdammers en bedrijven over het stedelijke watersysteem.
- Innovatie, digitalisering en automatiseren.

Om deze doelen te realiseren steunt het GRP op 3 pijlers:

- Slim beheer; Renoveren, Repareren, Beheren.
- Klimaatgerichte normering voor de verwerking van neerslag.
- Gebiedsgericht samenwerken.

In het plan is een streefbeeld opgenomen voor de lange termijn. Door de mondiale en regionale ontwikkelingen ziet Rotterdam er in 2050 anders uit en heeft dan andere behoeften. Het afvalwatersysteem kan bijdragen in het aanvullen van de tekorten die zullen ontstaan. Energie, warmte, grondstoffen en gezuiverd zoet water, die vrijkomen bij de be- en verwerking van afvalwaterstromen, worden teruggewonnen en hergebruikt. Rotterdam sluit op deze manier kringlopen van grondstoffen, energie en water. De belangrijkste aanpassing voor de lange termijn is ontvlechten van het bestaande stedelijke watersysteem: zo veel mogelijk waterstromen scheiden. Dit is het basisprincipe van de kringloop en voor droge voeten. Deze lange termijnvisie is verder uitgewerkt door de werkgroep Lange termijn Visie van RoSa (Rotterdamse samenwerking in de afvalwaterketen).



Figuur 5.3 Streefbeeld (afval)waterkringloop

Om de lange termijnvisie waar te kunnen maken is het belangrijk dat bij nieuwe ontwikkelingen al wordt ingezet op het scheiden van afvalwater- en hemelwater. De huidige ondergrondse voorzieningen hebben onvoldoende capaciteit voor de verwachte klimaatveranderingen. Rotterdam heeft nieuwe ideeën nodig om de oplossingen te vinden in de bovengrondse ruimtelijke inrichting van de stad. Afstemming en samenwerking met ontwerpers, ingenieurs, private partijen en partners in waterbeheer is hierbij cruciaal. Hierbij wordt in het plan uitgegaan van een gebiedsgerichte aanpak. In Hoek van Holland wordt in de hoge duingebieden ingezet op infiltratie van hemelwater als aanvulling van het grondwater.

Waterveiligheidsbeleid gemeente Rotterdam

Het gemeentelijk waterveiligheidsbeleid is geborgd in de beleidsnotitie Waterveiligheid binnen de gemeente Rotterdam. B&W hebben dit beleid op 29 mei 2018 vastgesteld. Waterveiligheid in de Rotterdamse delta heeft permanente aandacht nodig, en zal in de toekomst nog meer aandacht nodig hebben als gevolg van klimaatverandering. Binnen de gemeente dient waterveiligheid op de juiste wijze meegenomen te worden bij de ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, MER, gebiedsvisies) en bouwontwikkelingen.

Watersensitive Rotterdam

De beweging Water Sensitive Rotterdam koppelt gebiedsopgaven en projecten aan de water- en klimaatopgaven in de stad. Op deze manier wordt gewerkt aan het realiseren van de ambities uit de Rotterdamse Adaptatiestrategie. Het koppelen is hierbij essentieel. Elke verandering in Rotterdam is een kans om met partijen in de stad actief, de gestelde ambities invulling te geven. Dit betekent onder meer:

- samen met initiatiefnemers nagaan op welke wijze wederzijdse toegevoegde waarde gecreëerd kan worden ten aanzien van de water- en klimaatopgaven;
- maatregelen nemen in de haarvaten van het watersysteem, om zodoende de robuustheid te vergroten;
- de zichtbaarheid van water- en klimaatmaatregelen waarderen, om het waterbewustzijn en de aantrekkelijkheid van de stad, te vergroten.

Hemelwater wordt in deze benadering als een grondstof beschouwd welke we, waar mogelijk, lokaal moeten benutten. Hierdoor kunnen transportafstanden en -middelen voor het afvoeren en toevoeren van water gereduceerd worden.

5.2.3 Hoogheemraadschap van Delfland

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.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het standstill beginsel bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat het niet is toegestaan dat plannen een verslechtering van de waterhuishouding mogelijk maken en bij voorkeur dat plannen de waterhuishouding zelfs verbeteren. Dit beleid is vastgelegd in de keur en in verschillende beleidsstukken.

Keur Delfland

In het beheergebied van Delfland gelden momenteel de regels zoals vastgelegd in de Keur Delfland van 19 februari 2015. De regels gaan onder andere over:

- gedoogplichten, zoals de verplichting voor perceeleeigenaren om Delfland toe te laten voor onderhoudswerkzaamheden;
- geboden, zoals de verplichting om watergangen en waterkeringen te onderhouden;
- verboden, zoals het verbod om watergangen of -keringen te veranderen.

Waterbeheerplan 2016-2021 Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap

In het nog actuele Waterbeheerplan 2016-2021 heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten wordt gewerkt aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en

toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- Delfland wil gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoekt Delfland met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en schadelijke bacteriën.
- Door samen te werken kunnen ook kosten worden bespaard. Bij elke ontwikkeling kijkt Delfland welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Regenwaterbeleid

Om riooloverstorten zoveel mogelijk te voorkomen en de afvalwaterzuiveringsinstallaties gelijkmatiger te belasten wil Delfland dat er minder regenwater in de riolering terecht komt. Het is dan ook meestal verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Bij een gescheiden rioolstelsel worden afvalwater en regenwater gescheiden van elkaar afgevoerd. Het afvalwater wordt hierbij op de gebruikelijke manier via het rioolstelsel ingezameld en afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Regenwater wordt dan in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater afgevoerd. Regenwater is echter lang niet altijd schoon genoeg om direct in oppervlaktewater geloosd te worden, soms is voorzuivering nodig.

Beleidsregels dempen en graven

De keur van Delfland verbiedt het zonder vergunning aanpassen van waterlopen en het zonder vergunning graven van nieuwe waterlopen. De beleidsregels dempen en graven fungeren als toetsingskader voor de vergunningverlening.

Beleidsregel werken in het profiel van wateren

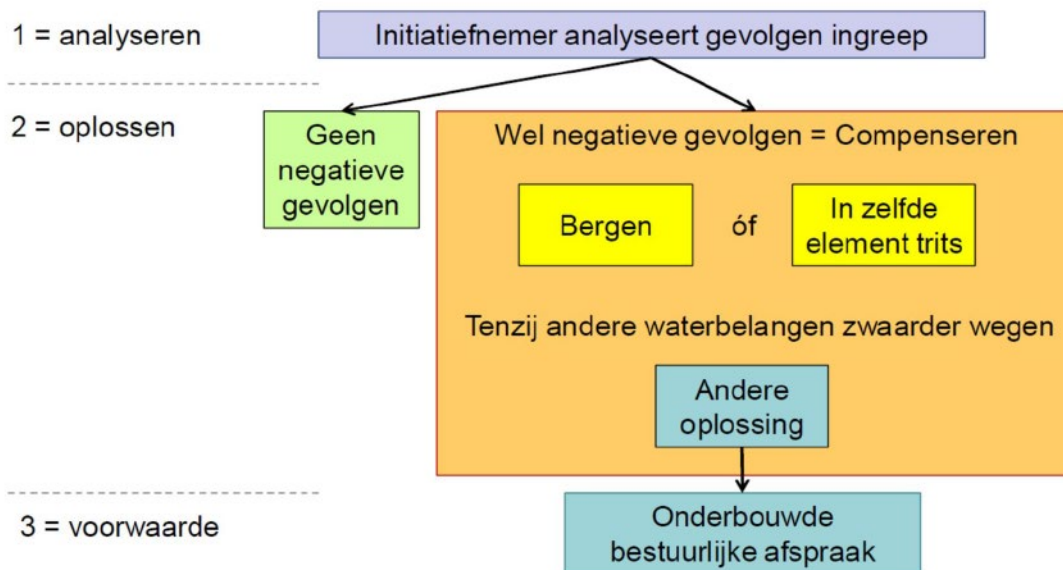
De keur van Delfland verbiedt het zonder vergunning werken in het profiel van wateren. De beleidsregel fungeert als toetsingskader voor de vergunningverlening.

Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast

Ook voor de kans op wateroverlast geldt het stand-still beginsel. Door een ruimtelijke ingreep die invloed heeft op het watersysteem mag de kans op wateroverlast niet toenemen. Dit betekent dat de initiatiefnemer ervoor moet zorgen dat de negatieve gevolgen van een ruimtelijk plan worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd. Negatieve gevolgen ten aanzien van wateroverlast kunnen bijvoorbeeld worden voorkomen of beperkt door hier bij de locatiekeuze rekening mee te houden. Compensatie van negatieve gevolgen moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren waarin de verslechtering optreedt (zie figuur 5.4). Bij deze afweging van compensatiemaatregelen zijn voor Delfland de volgende aspecten doorslaggevend:

- Mate waarin de oplossing bijdraagt aan het behoud of de verbetering van het watersysteem, gelet op de structuur, het functioneren en de beheerbaarheid;
- Betrouwbaarheid, inzetbaarheid, instandhouding en juridische handhaafbaarheid van de oplossing.

Dit betekent over het algemeen dat bergingsmaatregelen en oplossingen die de structuur van het watersysteem verbeteren de voorkeur zullen hebben. Dit afwegingskader biedt echter ook mogelijkheden voor vasthoudmaatregelen, met name voor de compensatie van verslechtering van de natuurlijke vasthoudcapaciteit.



Figuur 5.4 Compensatie eventuele negatieve gevolgen ruimtelijke ingreep

Handreiking Watertoets voor gemeenten

De handreiking Watertoets biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvaten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau in Delflands gebied. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid en is erop gericht ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aan te laten sluiten. Uitgangspunt is dat het watersysteem niet mag verslechteren (standstill-principe) waarbij kansen voor verbetering zo mogelijk worden benut.

In de Richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces geeft het Hoogheemraadschap van Delfland aan hoe zij omgaat met het beoordelen van vasthoudmaatregelen bij verhardingstoename. Vasthoudmaatregelen zijn compensatiemaatregelen welke toegepast kunnen worden wanneer de aanleg van oppervlaktewater niet mogelijk is. De compensatie wordt dan gezocht in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren waar door de verhardingstoename de verslechtering optreedt. Bij de beoordeling kijkt het hoogheemraadschap naar de effectiviteit, de (lange termijn) betrouwbaarheid en integraliteit van de maatregel. Voor de effectiviteit is onder meer van belang dat de bergingscapaciteit van de voorziening groter of gelijk is dan de met de watersleutel berekende capaciteit, dat de voorziening ledigt door infiltratie of op oppervlaktewater of via een regenwaterstelsel en dat de ledigingstijd ongeveer 2 dagen is. Als borging van de betrouwbaarheid moet de initiatiefnemer over de vasthoudmaatregel afspraken maken met het Hoogheemraadschap welke worden vastgelegd in het juridisch bindende deel van het betreffende Ruimtelijke Plan. Integraliteit betreft vooral dat de oppervlaktewaterkwaliteit niet mag verslechteren.

Beleidsregels waterkeringen

In het Algemeen Waterkeringenbeleid is het overkoepelende beleidskader voor alle waterkeringen van Delfland opgenomen.

Het streefbeeld van Delfland is dat de waterkering zoveel mogelijk vrij is van medegebruik omdat niet waterkerende objecten of werkzaamheden bij waterkeringen in beginsel het waterkerende vermogen en beheer van de kering in gevaar kunnen brengen of de kosten van het beheer onevenredig kunnen laten toenemen. Voor primaire waterkeringen geldt dat ruimte gereserveerd wordt voor toekomstige versterkingen: het profiel van vrije ruimte. Voor kust en zeedijk wordt hierbij uitgegaan van een periode van 200 jaar, voor de rivierdijk van 100 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met het maximumscenario van zeespiegelstijging van de KNMI. Bij planvorming voor primaire waterkeringen wordt daarentegen uitgegaan van het middenscenario van de KNMI (zie figuur 5.5).

	Planvorming	Ruimtelijke reservering (in legger)
Scenario zeespiegelstijging	Middenscenario	Maximum scenario
Planperiode	• Grondconstructies: 50 jaar • Kunstwerken: 100 jaar	• Rivierdijk: 100 jaar • Zeedijk, zeewering: 200 jaar • Toename wind: 10%

Figuur 5.5 Scenario's zeespiegelstijging

In de leggers wordt de ligging van het waterstaatswerk, de beschermingszones en profiel van vrije ruimte van de keringen weergegeven op kaart. Ook zijn in de leggers dwarsdoorsneden van de waterkeringen opgenomen.

In de Beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de regels vastgelegd met betrekking tot het medegebruik van de Delflandsedijk. Medegebruik in de zone van het waterstaatswerk is alleen toegestaan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en de activiteit redelijkerwijs niet elders of op een andere wijze kan plaatsvinden (het 'nee, tenzij' principe). Medegebruik in de beschermingszone is mogelijk als de waterkerende functie van de zeewering niet wordt aangetast (het 'ja, mits' principe). Indien na zorgvuldige afweging het medegebruik tot consequentie heeft dat het functioneren en of het beheer in negatieve zin wordt beïnvloed moeten compenserende maatregelen worden getroffen. De kosten voor deze maatregelen zijn in principe voor de veroorzaker (initiatiefnemer).

De Delflandsedijk heeft een lengte van 31 kilometer en ligt tussen Hoek van Holland en de Parksluizen in Rotterdam langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas. De Delflandsedijk bestaat uit twee trajecten:

1. de zeedijk van Hoek van Holland tot aan de Maeslantkering in de Nieuwe Waterweg;
2. de rivierdijk vanaf de Maeslantkering via Maassluis, Vlaardingen, Schiedam tot aan de Parksluizen in Rotterdam.

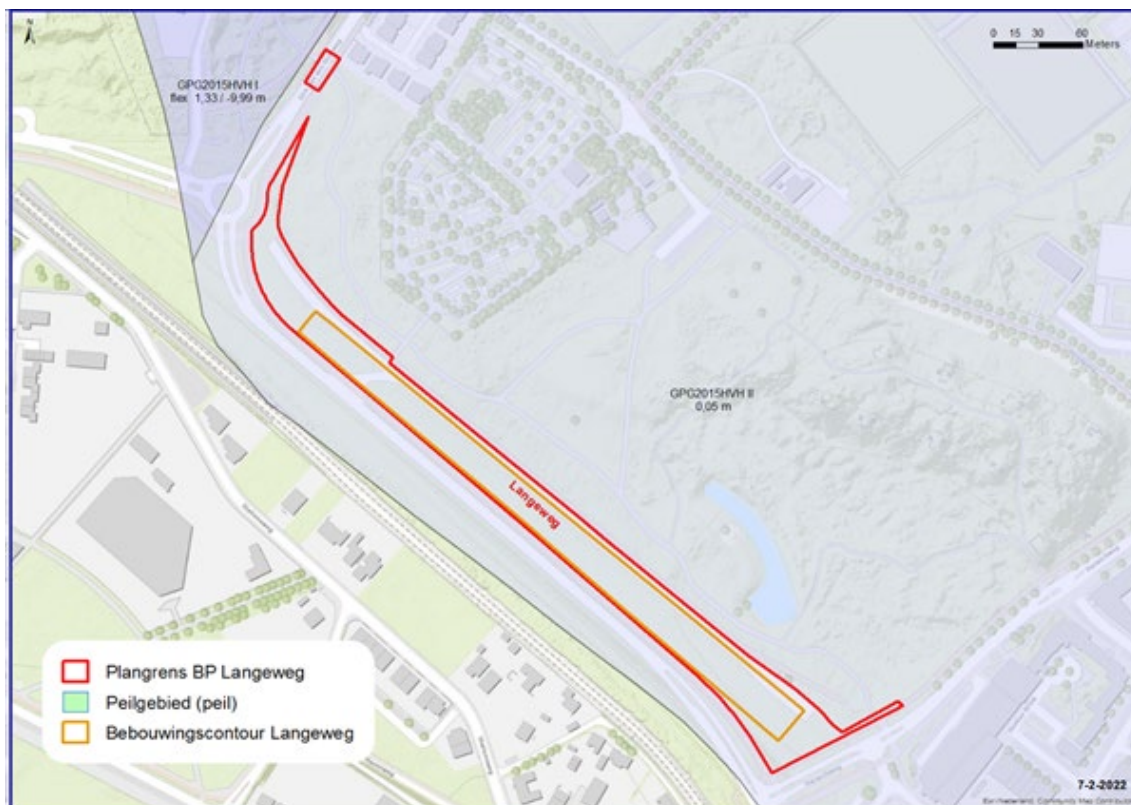
De zeedijk is hoger dan de rivierdijk, aangezien de rivierdijk tijdens hoge waterstanden beschermd wordt door de dan gesloten Maeslantkering. Ter plaatse van het plangebied loopt de zeedijk.

5.3 Huidige watersysteem

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige waterhuishouding binnen het plangebied. Ingegaan wordt op de aspecten oppervlaktewater, grondwater, afval- en hemelwater, waterkwaliteit, waterkeringen en waterveiligheid. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over klimaatbestendigheid.

5.3.1 Oppervlaktewater

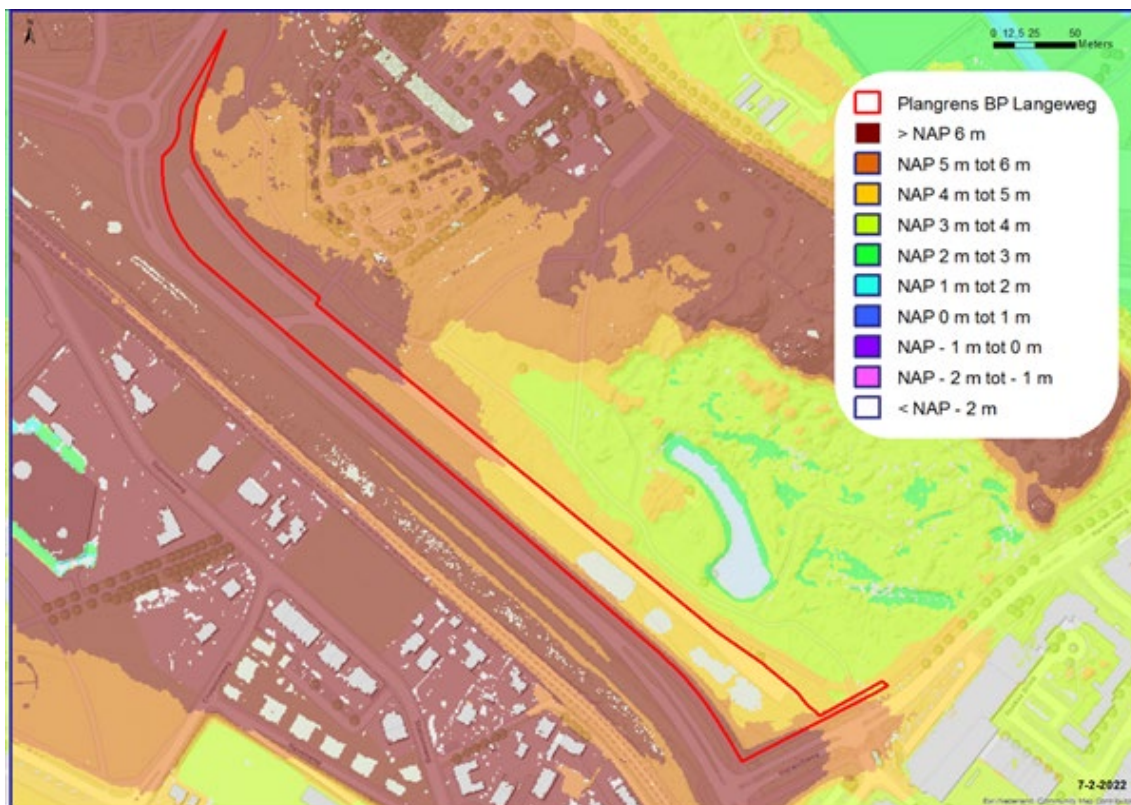
In het plangebied is geen oppervlaktewater. Het plangebied ligt in peilgebied GPG2015 HVH II. Dit peilgebied heeft een vast peil van NAP + 0,05 m.



Figuur 5.6 Weergave ligging plangebied in peilgebied GPG2015 HVH II

5.3.2 Grondwater

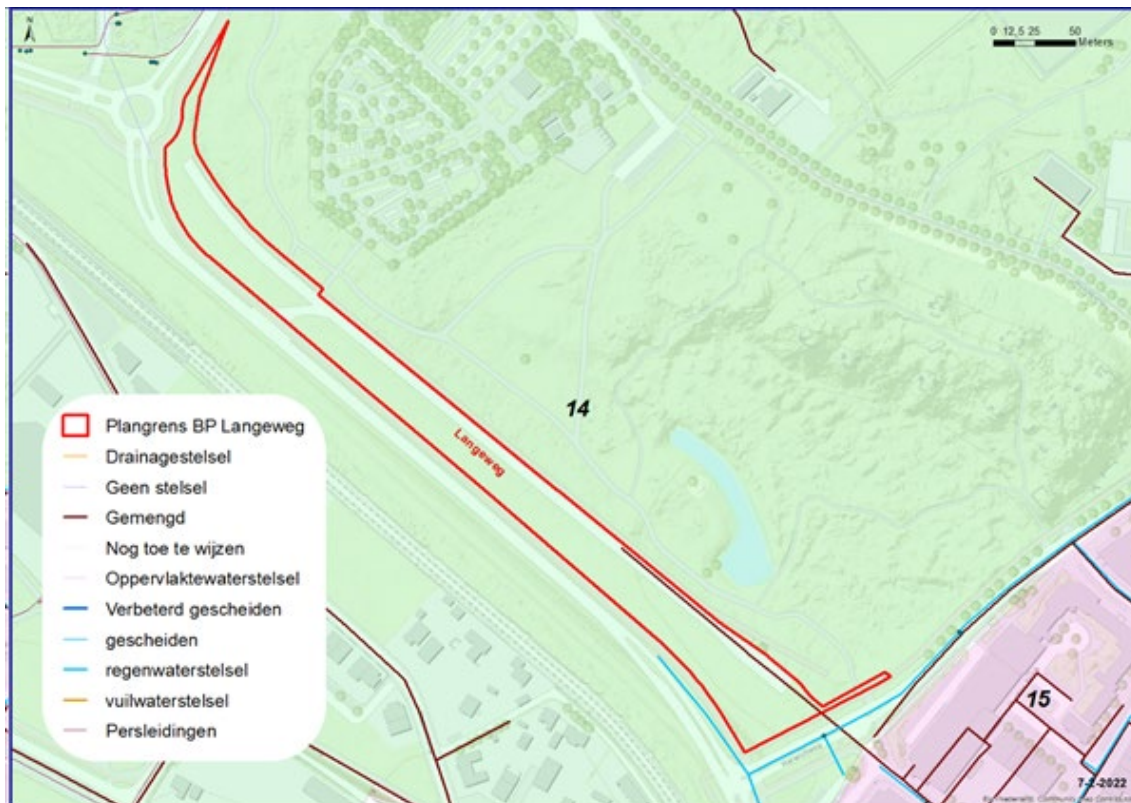
Voor grondwater zijn geen peilbuizen in het plangebied. De verwachting is dat de ontwateringsdiepte ruimschoots zal voldoen aan de vereiste 0,80 meter gezien de hoge ligging van het gebied. Uit figuur 5.7 blijkt dat het maaiveld overal boven de NAP +3,0 m ligt.



Figuur 5.7 Weergave ligging plangebied ten opzichte van hoogteligingskaart maaiveld

5.3.3 Riolering: afval- en hemelwater

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 14 (Kaapweg), zie ook figuur 5.8. In het plangebied ligt een klein stukje gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Langs de Langeweg ligt een regenwaterstelsel. District 14 voert het afvalwater af naar AWZI Nieuwe Waterweg.



Figuur 5.8 Overzicht rioleringssysteem

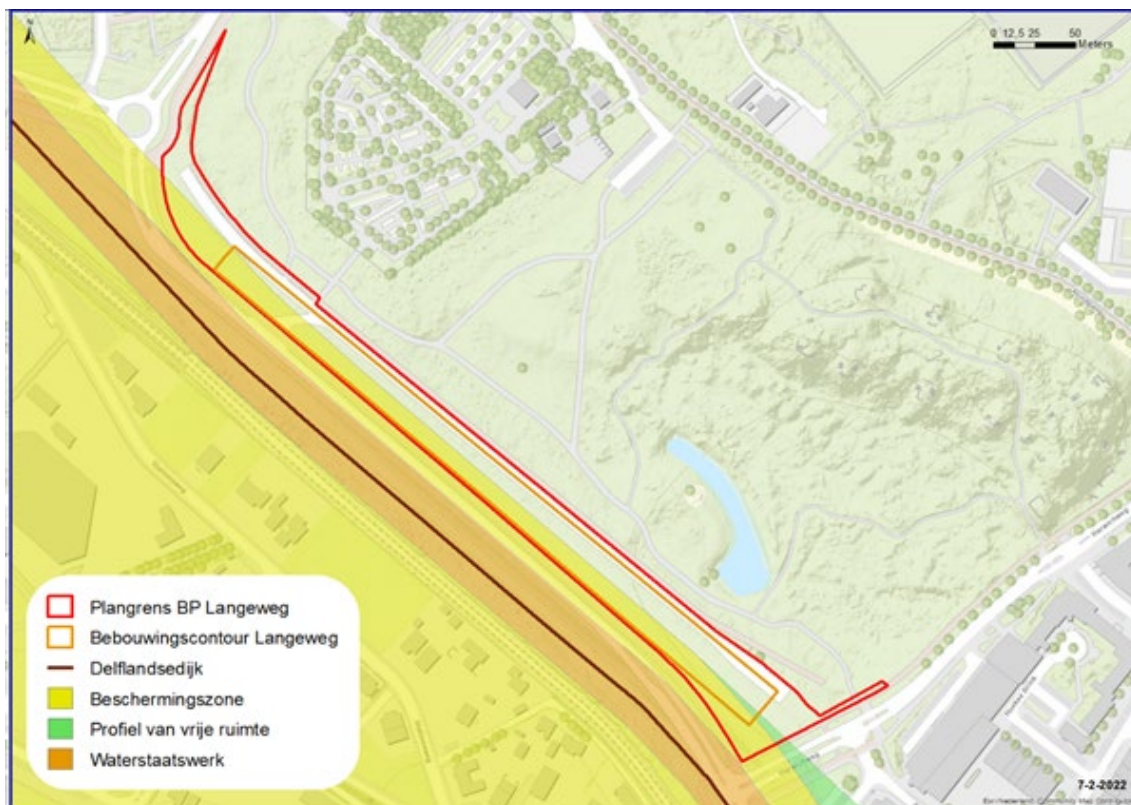
5.3.4 Waterkwaliteit

In het plangebied ligt geen oppervlaktewater. De waterkwaliteit wordt daarom niet besproken.

5.3.5 Waterkeringen en waterveiligheid

Waterkeringen

Langs het plangebied ligt de Delflandsedijk, een primaire waterkering. De ligging van de kering is in het figuur 5.9 weergegeven. Het plangebied ligt deels in de beschermingszone en voor een klein deel binnen het profiel van vrije ruimte van deze kering. Het plangebied ligt buiten de kernzone van de waterkering.



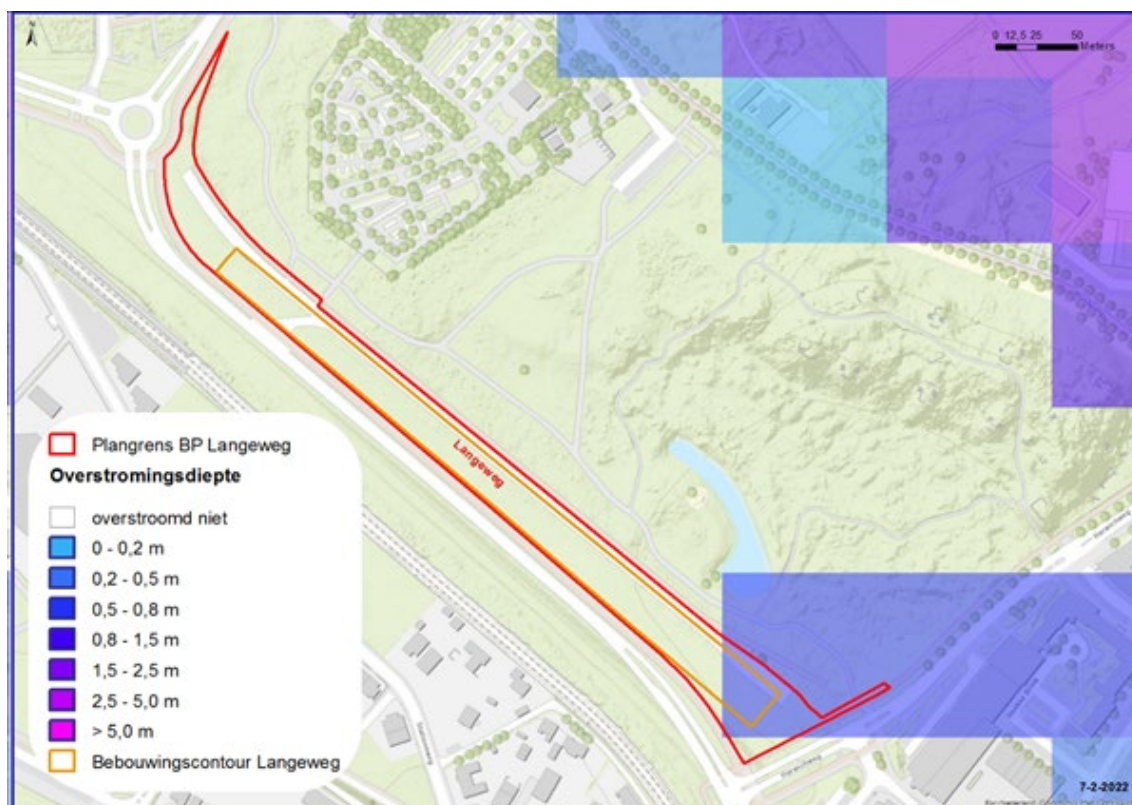
Figuur 5.9 Ligging waterkeringen en beschermingszones

Waterveiligheid

Het plangebied ligt geheel binnendijs, binnen de primaire waterkeringen. De primaire waterkeringen worden zo ontworpen dat iedereen die achter de waterkering woont, kan rekenen op een beschermingsniveau van ten minste 10^{-5} per jaar (dat wil zeggen de kans op overlijden als gevolg van een overstroming voor een individu niet groter is dan 1 op 100.000 jaar). Dit uitgangspunt is vertaald in een norm per dijktraject. Voor de primaire waterkering in het plangebied/die het plangebied beschermt, betekent dit dat de kans op overstrooming per jaar vastgesteld is op 1 op 10.000.

De gevolgen van een overstroming binnendijs zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen is er een landelijk informatiesysteem overstromingen. De maximale waterdiepte in het plangebied ten gevolge van een overstroming is opgenomen in figuur 5.10.

Doordat de berekening op een hoog abstractieniveau is uitgevoerd, is het detailniveau van de kaarten beperkt. Wel kan uit de kaart worden opgemaakt dat in een deel van het plangebied een waterdiepte kan ontstaan van 60 cm. Hoewel een dergelijke diepte tot schade kan leiden, is de kans op slachtoffers klein. Het grootste deel van het plangebied zal droog blijven bij een overstroming.



Figuur 5.10 Potentiële waterdiepte bij doorbraak primaire kering

5.3.6 Klimaatbestendigheid

Het plangebied is relatief hooggelegen en is daardoor relatief veilig in het geval van een dijkdoorbraak. Het gebied is nu onverhard en heeft waarschijnlijk een lage grondwaterstand. Infiltratie van regenwater is daardoor nu goed mogelijk.

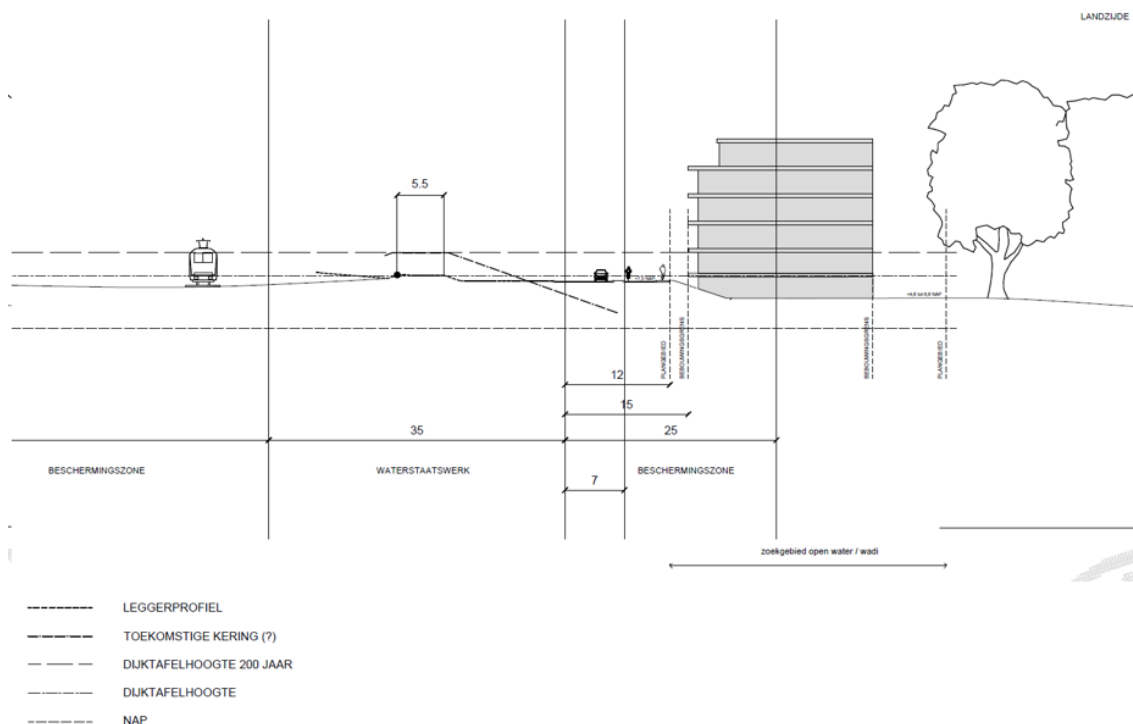
5.4 Toekomstige situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de effecten op de waterhuishouding en klimaatkansen. Hierbij wordt ingegaan op de effecten die de ontwikkellocatie heeft op de waterhuishouding. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf 'klimaatkansen'.

5.4.1 Oppervlaktewater

In het gebied is geen oppervlaktewater. De verharding in het gebied neemt wel toe, daardoor ontstaat er een compensatieverplichting. Aangezien in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig is, kan deze compensatieverplichting het beste worden ingevuld door infiltratie van regenwater en ondergrondse waterberging. Hoeveel de verharding toeneemt, zal afhangen van de gekozen verkaveling. De maximale verhardingstoename die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is 8.976 m². De openbare ruimte zal echter zo veel mogelijk groen worden ingericht en parkeerplaatsen e.d. worden waar mogelijk voorzien van waterdoorlatende verharding. Voor gebieden met waterdoorlatende verharding geldt dat deze maar voor de helft hoeven te worden gecompenseerd.

De benodigde compensatie is uitgerekend met de watersleutel van Delfland. Aangezien er in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig is, is de toelaatbare peilstijging op 0 m gezet. Voor de gemiddelde hoogte van het maaiveld is uitgegaan van NAP + 5,0 m. Per vierkante meter toe te voegen verharding moet 0,085 m³ (85 liter, of 0,141 m²) waterberging worden gerealiseerd, zie bijlage 2 van het wateradvies (watersleutel). Bij het realiseren van ondergrondse waterberging moet rekening worden gehouden met de beschermingszone van de Delflandsedijk. In figuur 5.11 is een dwarsdoorsnede met het dijksprofiel en het zoekgebied wadi opgenomen. Dit figuur is tevens terug te vinden in bijlage 3 van het wateradvies.



Figuur 5.11 Dwarsdoorsnede met dijkprofiel en zoekgebied wadi

De uitwerking van de waterberging vindt plaats in een later stadium. Het benodigde oppervlak (maximaal circa 1.267 m²) is inpasbaar op maaiveldniveau, zo blijkt uit de ingevulde watersleutel (zie bijlage 2 van het Wateradvies dat in bijlage 3 is opgenomen). De volgens de watersleutel maximale oppervlakte aan compensatiewater is namelijk ruim kleiner dan de onverharde oppervlakte binnen het plangebied.

Om te garanderen dat watercompensatie niet vrijblijvend is, is een verplichting tot watercompensatie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Water dat opgevangen wordt in een waterberging zal zelfstandig vertraagd moeten kunnen legen, bijvoorbeeld door infiltratie of door afvoer naar de aanwezige regenwaterleiding of naar oppervlaktewater.

5.4.2 Grondwater

In het plangebied blijft veel onverhard oppervlak tussen de te realiseren appartementengebouwen. Ook zal regenwater wat op verharde oppervlakken valt geïnfiltreerd worden in de ondergrond. Verwacht wordt daarom dat de invloed op de grondwaterstand beperkt zal zijn.

5.4.3 Riolering: afval- en hemelwater

Afvalwater

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan zullen leiden tot een toename van het aantal woningen. Op basis van het aantal woningen is een inschatting te maken van de verandering van de afvalwaterbelasting als gevolg van de ontwikkelingen.

De inschatting van de verandering van de afvalwaterbelasting is gebaseerd op het maximale programma dat extra mogelijk gemaakt wordt binnen het bestemmingsplan, namelijk 150 nieuwe woningen.

Uitgangspunten afvalwater woningen:

- In een woning zijn gemiddeld 2,5 personen aanwezig die gemiddeld 12 liter afvalwater per uur produceren.

In de onderstaande tabel is voor het plangebied de te verwachten verandering van de productie van afvalwater gegeven (op basis van maximale programma).

Tabel 1 Verandering productie afvalwater plangebied

Ontwikkeling	Productie afvalwater [m ³ /uur]
150 nieuwe woningen	4,5

Hemelwater

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht. De hemelwaterafvoer wordt derhalve aangesloten op het regenwaterstelsel. De gemeente Rotterdam eist daarbij het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt hierbij het bergen van 50 mm regenwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI.

Bij de te bouwen appartementengebouwen worden waterbufferende groen-blauwe daken op de parkeerlaag aangebracht waarmee de riolering tijdens piekbuien wordt ontlast. Groene daken worden niet meegeteld als compensatie voor de verhardingstoename. Na de berging op eigen terrein zal het water alsnog vertraagd moeten worden afgevoerd. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is het een logische keuze om het regenwater te infiltreren in de ondergrond. Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Uitloogbare materialen vormen een belasting voor de waterkwaliteit, deze zijn in principe niet toepasbaar.

Opstellen rioolplan

Voor het bepalen van de afvoer van afval- en hemelwater dient een rioolplan te worden opgesteld. Hierover zal overleg plaatsvinden tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerder en de rioolbeheerder.

5.4.4 Waterkwaliteit

In het plangebied ligt geen oppervlaktewater. De waterkwaliteit wordt daarom niet besproken.

5.4.5 Waterkering en waterveiligheid

Waterkeringen

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is vastgelegd hoe de zones van primaire waterkeringen moeten worden weergegeven op de verbeelding van een bestemmingsplan. Het waterstaatswerk moet worden bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De beschermingszone moet worden bestemd als 'vrijwaringszone-dijk', of 'vrijwaringszone-overig' en het profiel van vrije ruimte moet worden bestemd met de aanduiding 'vrijwaringszone-waterstaatswerk'.

De geplande ontwikkeling vindt deels plaats in de beschermingszone en in het profiel van vrije ruimte van de Delflandsedijk. Voor de ontwikkeling zal daarom een vergunning nodig zijn van het Hoogheemraadschap van Delfland. Bij de plannen moet rekening gehouden worden met het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland met betrekking tot werken in de zones van waterkeringen. Werken in de beschermingszone zijn toegestaan indien het medegebruikvrije profiel niet wordt doorsneden. Indien het beoogde werk het medegebruikvrije profiel wel doorsnijdt moet worden aangetoond dat het werk het waterkerende vermogen van de waterkering niet aantast. Indien nodig moeten voorzieningen worden getroffen. In de legger van de Delflandsedijk zijn de dwarsdoorsneden van de waterkering te vinden. Het Hoogheemraadschap zal in de vergunning ook eisen stellen die moeten garanderen dat toekomstige dijkversterkingen mogelijk blijven. In verband met de verwachte zeespiegelstijging is het zeer waarschijnlijk dat aanpassingen aan de waterkeringen in de toekomst noodzakelijk zijn. Bij het ontwerp is het daarom belangrijk om nu al te anticiperen op de zeespiegelstijging. De projectontwikkelaar heeft bij het ontwerp van de appartementengebouwen rekening gehouden met de profilering van de zeewering, zodat de gebouwen buiten de profilering blijven (zie figuur 5.11 en bijlage 3 van het wateradvies).

Waterveiligheid

De ontwikkelingen in het gebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks. Vanwege de hoge ligging van het plangebied zullen de woningen niet overstromen bij een dijkdoorbraak.

Motivering voor het bouwen in de beschermingszone van de waterkering

De bebouwingscontour ligt deels in de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de Delflandsedijk, de primaire waterkering. In Hoek van Holland is behoefte aan nieuwe middel dure appartementen. Deze locatie ligt dicht bij het dorpscentrum en het station Hoek van Holland Haven. Hier worden een gunstige ligging nabij het centrum gecombineerd met een goede openbaar vervoer ontsluiting, terwijl er toch sprake is van vrij uitzicht. De bewoners van de nieuwe woningen zullen de economische draagkracht van het centrum en het dorp versterken. De locatie ligt tussen het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen en de primaire waterkering. De ruimte tussen waterkering en natuurgebied is beperkt, hierdoor is bouwen in de beschermingszone onvermijdelijk.

De projectontwikkelaar heeft de te bouwen appartementencomplexen zodanig vormgegeven dat deze buiten het medegebruikvrije profiel van de Delflandse dijk blijven. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met dit ontwerp.

5.4.6 Klimaatkansen

Het gaat hier om een nieuw gebied dat ingericht wordt. Dit geeft optimale kansen om rekening te houden met toekomstige klimaatveranderingen. Door regenwater plaatselijk op te slaan kan dit bijvoorbeeld gespaard worden voor droge perioden.

Verder wordt geadviseerd om de hoeveelheid verharding in het gebied zoveel mogelijk te beperken en waar verharding noodzakelijk is zoveel mogelijk halfverhardingen toe te passen.

Omdat er wordt gebouwd in de beschermingszone en de vrijwaringszone van de waterkering, is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland gekomen tot inpassing van de gebouwen. De gebouwde parkeervoorzieningen worden op maaiveldniveau gerealiseerd. Hiermee wordt geanticipeerd op een mogelijk toekomstige dijkverhoging.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

Het bestemmingsplan Langeweg maakt de bouw van maximaal 150 woningen mogelijk. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De bovengenoemde mogelijkheden moeten worden gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Er dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Als uitgangspunt geldt dat alleen een milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld indien het bevoegd gezag (in dit verband het college) van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan dienen de ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt, te worden beschouwd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de 3 criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten (kenmerken van het project, plaats van het project, kenmerken van het potentiële effect).

Voor dit bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld, waaruit blijkt dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten (zie m.e.r.-beoordelingsbesluit in separate bijlage).

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse "Staat van Inrichtingen". Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Sinds begin jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de 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 afstandswaarden gegeven. 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 twee tabellen met indicatieve afstanden voor respectievelijk het omgevingstype "rustige woonwijk" en het omgevingstype "gemengd gebied". Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand in de regel aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en een bestaande woning en tussen een nieuwe woning en een bestaand bedrijf, of welke bedrijven in een gebied met functiemenging aanvaardbaar zijn.

Bij een gemengd gebied 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.

6.3.1 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als een gemengd gebied, met name gezien de ligging aansluitend aan hoofdinfrastructuur (N211).

In het plangebied zelf is geen bedrijvigheid aanwezig. Rond de Berghaven is bedrijvigheid aanwezig. Het betreft het kantoor van het Loodswezen met bijbehorende werkterrein en een opslagterrein van Rijkswaterstaat. Beide terreinen kennen geen zware milieuactiviteiten en zijn bestemd op basis van de huidige situatie. Voor deze terreinen zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten conflicteren ook niet met de op 180 meter afstand gelegen woonbebouwing. In een gemengd gebied is een afstand van 10 meter tussen woningbouw en bedrijvigheid voldoende. Ten zuiden van het plangebied is een locatie voor cultuur en ontspanning gelegen (Fort 1881). De toegestane functies zijn ingedeeld in ten hoogste milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tot het plangebied is circa 100 meter. Verder is ten noorden van het plangebied een begraafplaats gelegen. Een begraafplaats is ingedeeld in milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Geurhinder

DCMR heeft zogenaamde gecumuleerde 98-percentiel geurcontouren bepaald (zie figuur 6.2), waarbij de berekende geurwaarde 2% van de tijd kan worden waargenomen. De geurcontouren zijn bepaald op basis van gegevens uit de vergunningen van 43 bedrijven in de regio Rijnmond. In figuur 6.2 is het geurhinderniveau ter plaatse van het plangebied weergegeven (in O_{Ue}/m³).



Figuur 6.2 Geurhinderniveau ter plaatse van het plangebied (bron: DCMR)

Voor de bepaling van een aanvaardbaar geurhinderniveau is aangesloten bij het provinciaal geurbeleid, zoals opgenomen in de Beleidsnota geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019. In dit geurbeleid is het afwegingsniveau van het aanvaardbaar hinderniveau vastgelegd. Het afwegingsgebied voor het aanvaardbaar hinderniveau ligt tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens. Aanvullend wordt de richtwaarde van 12% geurhinder gegeven. In tabel 6.1 is dit geurbeleid samengevat.

Tabel 6.1 Beleidskader geurhinderbeleid

Norm	98 -percentiel (OUe/M3)
Hindergrens	0,5
12% hindergrens	2,5
Ernstige hindergrens	5

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een geurhinderniveau tussen de 1 en 2,5 OUe/m³. Het plangebied ligt daarmee binnen het afwegingskader voor het acceptabel geurhinderniveau. Er wordt voldaan aan de 12% hindergrens en de ernstige hindergrens.

Hiermee kan ter plaatse van het plangebied incidenteel sprake zijn van enige geurhinder, maar ernstige geurhinder kan worden uitgesloten. Er is ter plaatse van het plangebied sprake van een acceptabel geurhinderniveau.

6.3.2 Conclusie

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten aanwezig die gezien de indicatieve afstanden voor milieuhinder van invloed zijn op de locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de (nog te realiseren) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.4 Geluid

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 (Wgh) en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wgh staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wgh niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wgh de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

De beoogde ontwikkelingen liggen niet in de geluidzone van een luchtvaartterrein. Ook bevindt de locatie zich ruim buiten de geluidcontouren van scheepvaart over de Nieuwe Waterweg. Er wordt daarom uitsluitend ingegaan op wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï, nestgeluid van afgemeerde schepen en mogelijke cumulatie. In de onderstaande paragrafen zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek weergegeven, dat is opgenomen in bijlage 4. De bijdrage van het nestgeluid is in een afzonderlijk memo beoordeeld (zie bijlage 5).

6.4.1 Wegverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen vanwege de Langeweg en de Harwichweg de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende geluidbelasting ten gevolge van deze beide wegen (afzonderlijk) bedraagt 51 dB. Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden. De berekende geluidbelastingen zijn echter niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van een stedelijke weg (63 dB). In het kader van dit bestemmingsplan zullen de benodigde hogere waarden worden vastgesteld. Zie paragraaf 6.4.6. De geluidbelasting vanwege de overige relevante zoneplichtige wegen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

6.4.2 Railverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de onderzochte woningen vanwege de Hoekse Lijn de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschrijdt.

6.4.3 Industrielawaaï

De geluidbelasting vanwege het industrielawaaï afkomstig van het industrieterrein Maasvlakte – Europoort wordt op de ontwikkellocatie overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB(A). Dat betekent dat sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), maar dat de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen met toepassing van de zeehavennorm (60 dB(A)) niet wordt overschreden. In het kader van dit bestemmingsplan zullen de benodigde hogere waarden worden vastgesteld. Zie paragraaf 6.4.6.

6.4.4 Nestgeluid

Nestgeluid is het geluid van afgemeerde schepen in havengebieden, dat niet is opgenomen in individuele vergunningen van bedrijven. Op dit moment is er nog geen wettelijk kader voor nestgeluid. Er wordt nu wel in het project facetbestemmingsplan geluid (FBG) gewerkt aan een nieuw juridisch ruimtelijk kader voor het industrielawaaï inclusief het nestgeluid van het hele Rotterdamse Haven- en industriecomplex (HIC). De voorwaarde daarbij is een binnenwaarde van maximaal 33 dB (Lden) voor nieuw te bouwen woningen als gevolg van industrielawaaï. Daarom is bij het onderzoek naar nestgeluid gekeken naar de extra gevelisolatie die nodig is om aan deze binnenwaarde te voldoen wanneer het nestgeluid energetisch wordt opgeteld bij het bestaande industrielawaaï op grond van de Wgh. De benodigde geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijke geluid (industrielawaaï en nestgeluid) per bronsoort (per gezoneerd industrieterrein) en de vereiste binnenwaarde voor aanwezige woningen (33 dB Lden), met een minimum van 20 dB.

In het onderzoek is ook gekeken welke mate van gevelisolatie nodig is om te voldoen aan de Omgevingswet. Op grond van de Omgevingswet geldt voor aanwezige woningen een maximale binnenwaarde van 36 dB als gevolg van het gecumuleerde geluid van alle wettelijke geluidbronnen (wegverkeer, railverkeer, industrie en nestgeluid). Ook hier volgt de benodigde geluidwering uit het verschil tussen het gezamenlijke geluid en de vereiste binnenwaarde voor aanwezige woningen (36 dB), met een minimum van 20 dB.

De hoogste geluidbelasting (vanwege nestgeluid afkomstig van afgemeerde schepen op industrieterrein Maasvlakte/Europoort) is berekend op de zuidelijke helft van de zuidwestelijke gevel van het bouwblok vanaf de derde bouwlaag. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 52 dB Lden.

Dat betekent dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de aangemeerde schepen in de havens relatief beperkt is. De bijdrage van het nestgeluid is meegenomen bij de beoordeling van de benodigde gevelgeluidwering, onder de huidige regels, de Crisis- en herstelwet en de Omgevingswet. De bijdrage van het nestgeluid is relevant bij het bepalen van de geluidwerende maatregelen. Op basis van de uitkomsten van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de benodigde gevelwering zonder meer haalbaar is (technisch en financieel). De benodigde gevelisolatie zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen verder worden gedetailleerd. Daarbij wordt getoetst aan de op dat moment geldende geluidwet- en regelgeving.

6.4.5 Cumulatie van geluid

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege de relevante onderzochte zoneplichtige wegen is bij de ontwikkellocatie hoger dan 55 dB. De plandrempel van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij de ontwikkellocatie overschreden. De plandrempel is een signaalwaarde en wordt alleen gebruikt voor het kiezen en afwegen van maatregelen in het kader van het Actieplan. De overschrijding van de plandrempel uit het Actieplan heeft geen directe consequenties voor het bestemmingsplan. De maximale geluidbelasting door alle bronnen samen (wegverkeer, industrielawaai en nestgeluid) bedraagt 59 dB (Lden). Op grond van de methode Miedema wordt bij een cumulatieve geluidbelasting van 59 dB het akoestisch klimaat beoordeeld als 'matig'. De hoogste cumulatieve geluidbelastingen treden op ter plaatse van de zuidelijk/westelijk geïoriënteerde gevels. Ter plaatse van de noordelijk/oostelijk geïoriënteerde gevels is de cumulatieve geluidbelasting zeer beperkt (< 50 dB). Dat betekent dat op die gevels het akoestisch klimaat wordt beoordeeld als 'goed'.

6.4.6 Hogere waarden

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai en industrielawaai zullen hogere waarden worden vastgesteld. In dat kader wordt getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid. Woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte (zie toelichting in bijlage 4). Gezien de optredende geluidbelastingen zullen de appartementen die zijn gesitueerd aan de zuidelijke en westelijke gevels (zonder maatregelen) niet beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. In het gemeentelijk ontheffingsbeleid wordt voor dergelijke situaties verwezen naar de toolbox 'Bouwen op geluidbelaste locaties'. Voor de woningen die niet beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte zal worden voorzien in afgeschermd buitenruimtes (loggia's en serres) die zo worden vormgegeven dat de achterliggende geveldelen geluidluw zijn. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de planregels (artikel 6 lid 6.3.1) is een koppeling gelegd met het besluit hogere grenswaarden en de daarin opgenomen voorwaarden.

6.4.7 Conclusie

Op delen van het plan is de geluidbelasting ten gevolge van gezoneerde wegen en het industrieterrein Europoort-Maasvlakte hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarden worden echter niet overschreden. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zullen daarom hogere waarden worden vastgesteld. Voor de woningen die niet beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte zullen maatregelen worden getroffen in de vorm van serres/loggia's om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch verblijfsklimaat. Het ontwerpbesluit hogere waarden (zie separate bijlage) wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de planregels is een koppeling gelegd met (de voorwaarden uit) het besluit hogere grenswaarden.

De benodigde gevelwering is op hoofdlijnen in beeld gebracht. Daarbij is ook rekening gehouden met het geluid door afgemeerde schepen (nestgeluid). Op basis van de uitkomsten van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de benodigde gevelwering zonder meer haalbaar is (technisch en financieel). De benodigde gevelisolatie zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen verder worden gedetailleerd. Daarbij wordt getoetst aan de op dat moment geldende geluidwet- en regelgeving.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Beleid

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.

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.

6.5.2 Grenswaarden en actuele waarden

Grenswaarden

De in de Wet luchtkwaliteit genoemde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) geldt vanaf 01-01-2015 en is 40 µg/m³. De grenswaarde voor fijn stof (PM₁₀) is 40 µg/m³ en geldt sinds 01-07-2011. Het aantal dagen waarop de daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ voor PM₁₀ mag worden overschreden is 35. Deze daggemiddelde grenswaarde wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van 32,4 µg/m³ en hoger.

Actuele waarden

Volgens de NSL Monitoringstool-2020 wordt in het plangebied aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan. Ook wordt aan de grenswaarden (daggemiddelde en jaargemiddelde) voor fijn stof voldaan.

De concentraties van de overige stoffen die ingevolge de Wet luchtkwaliteit moeten worden getoetst zijn zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood en de uurgemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide (NO₂). De waarden van deze stoffen liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

6.5.3 Conclusie

In en rondom het plangebied wordt in de huidige situatie aan de grenswaarden voldaan. Ook in de toekomst (2030) wordt aan de grenswaarden voldaan. Het wegverkeer dat door de 150 nieuwe woningen wordt gegenereerd, leidt in de plansituatie tot een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal van 150 nieuwe woningen is veel kleiner dan het aantal van 1.500 dat mag mogen worden gebouwd onder de NIBM regelgeving (Besluit NIBM, Regeling NIBM).

Het onderhavige bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Dit blijkt ook uit het onderzoek luchtkwaliteit van 16 juni 2021, zoals opgesteld door de gemeente Rotterdam. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Langeweg.

6.6 Bodem

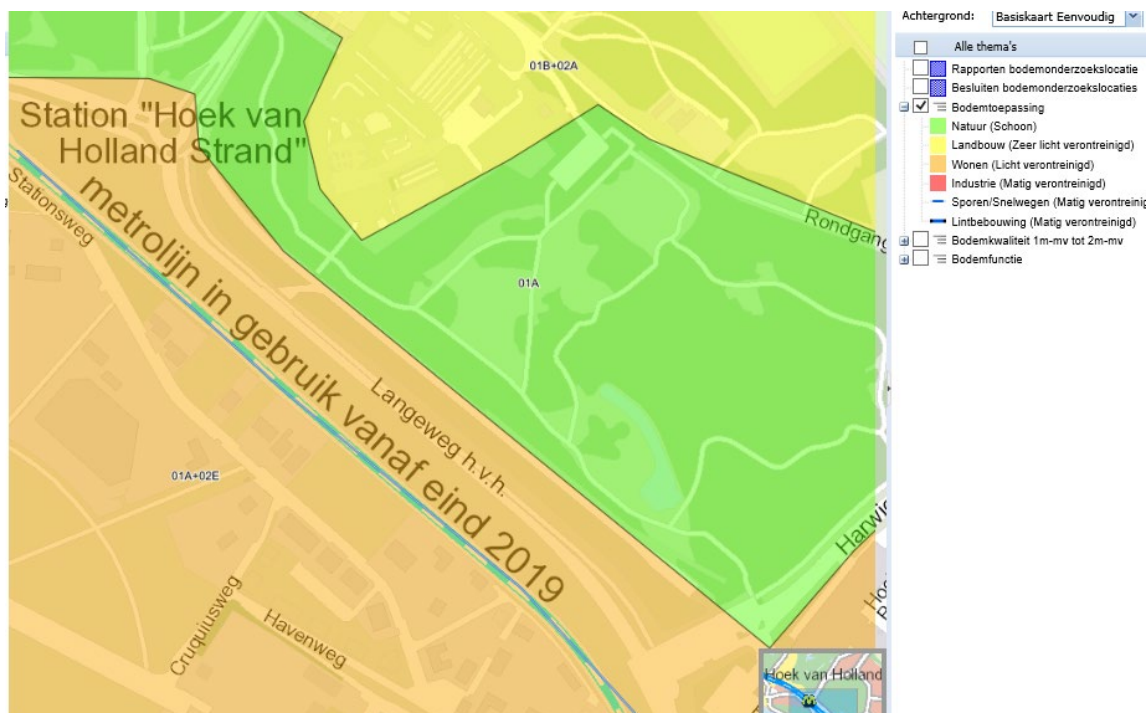
De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, 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.

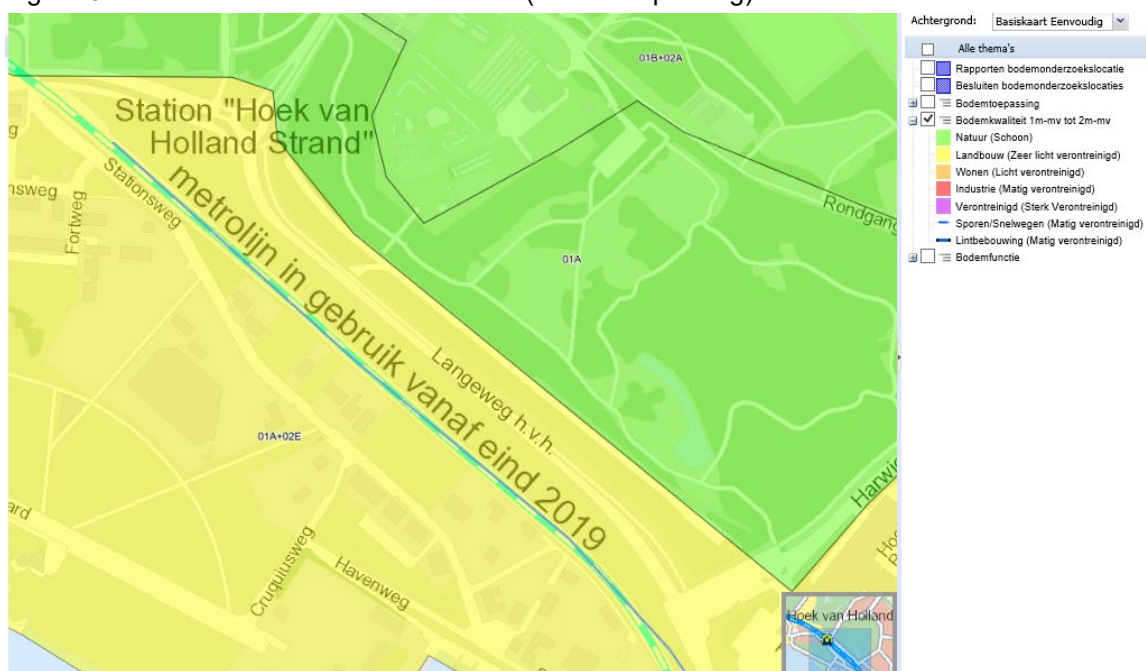
Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

6.6.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Wat algemene bodemkwaliteit betreft is het plangebied in de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) licht verontreinigd (geschikt voor wonen) en is de bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld zeer licht verontreinigd.



Figuur 6.2 Bovenste 1 meter van de bodem (bodemtoepassing)



Figuur 6.3 Bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld

Op basis van de indicatieve Bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locaties waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt thans al schoon genoeg is voor de woonfunctie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan ook geen nader onderzoek nodig. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek moeten worden aangeleverd waaruit blijkt dat het aspect bodem de bouw inderdaad niet in de weg staat.

6.6.2 Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van de plannen niet in de weg.

6.7 Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Het onderzoek naar de externe veiligheid voor de onderhavige ontwikkeling is opgenomen in bijlage 7. In de onderstaande beschouwing is uitsluitend ingegaan op relevante risicobronnen.

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen

Transport over de Nieuwe Waterweg, Scheur en Nieuwe Maas

Vanuit de monding van de Nieuw Waterweg tot aan de Waalhaven (Raai 1004) vindt transport plaats met zowel zeeschepen als binnenvaartschepen. Volgens bijlage III van de Regeling Basisnet ligt de PR 10^{-6} -contour op 0 meter afstand van het hart van de waterweg. De PR 10^{-6} -contour van de Nieuw Maas ligt dus buiten het plangebied. Het plangebied ligt op meer dan 320 meter van de Nieuwe Waterweg en daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied van 200 meter. Dit betekent dat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico van deze risicobron. De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt ligt buiten de zone 40 meter vanaf de kade waarin door de Provincie Zuid-Holland voorwaarden worden gesteld met betrekking tot veiligheid. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (toxische stoffen) van de Nieuwe Waterweg. Hierdoor is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beknopte verantwoording groepsrisico

In het kader van de verantwoording dient te worden ingegaan op maatregelen in het kader van hulpverlening (bestrijdbaarheid en bereikbaarheid) en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn geborgd. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren, om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied is goed bereikbaar via de Langeweg (N211) aan de westzijde van Hoek van Holland. Het plangebied is via meerdere aanvalswegen bereikbaar. Ook kunnen de aanwezige personen op deze manier via meerdere wegen van de bron af vluchten. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse het plangebied worden nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen dan ook over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

6.7.2 Risicovolle inrichtingen

DSM Synres

De inrichting heeft geen PR 10^{-6} -contour die tot het plangebied reikt. Dit bedrijf aan de Slachthuisweg ligt op 2 km van het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 1612 meter (bron: DCMR) waardoor het invloedsgebied buiten het plangebied ligt. Hierdoor leidt het bestemmingsplan niet tot een toename van het groepsrisico van dit bedrijf en is geen berekening of verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

StenaLine

De inrichting heeft geen PR 10^{-6} -contour die tot het plangebied reikt. Het invloedsgebied bedraagt 1650 meter (bron: DCMR). Voor de afstand van 1.650 m is uitgegaan van het midden van de stack waar volgens de vergunning gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen en waar het invloedsgebied bepalende scenario kan plaatsvinden. Het plangebied ligt op 1.700 meter van de locatie waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het plangebied is daarmee buiten het invloedsgebied van StenaLine gelegen. Hierdoor leidt het bestemmingsplan niet tot een toename van het groepsrisico van dit bedrijf en is geen berekening of verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.7.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} -contour van omliggende risicobronnen. De groepsrisico's als gevolg van risicobronnen buiten het plangebied nemen door de ontwikkeling in dit plangebied niet toe. Het plangebied ligt uitsluitend binnen het invloedsgebied van de Nieuwe Waterweg. In een beknopte verantwoording van het groepsrisico is ingegaan op maatregelen in het kader van hulpverlening en zelfredzaamheid. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende kunnen worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

6.8 Natuur

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 de 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.

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.

6.8.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming 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.

In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Daarom is een stikstofberekening gemaakt met behulp van de AERIUS-calculator, zie bijlage 8.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Solleveld & Kapittelduinen, direct grenzend aan het bestemmingsplangebied. Uit de berekening blijkt dat er rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Om die reden is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze is op 29 december 2020 verleend, zie bijlage 9.

In de opgestelde natuurtoets door Koolstra Advies (Bestemmingsplan Langeweg, Voortoets en Quickscan Wet natuurbescherming, 2019) is geconcludeerd dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen een gering maar op voorhand geen significant effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. De natuurtoets is als bijlage 10 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er de gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies en bestemmingsplannen). Het aangrenzende bosgebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is daarin grotendeels aangeduid als natuurbeheertype *N15.01 Duinbos*. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan leidt tot kleine, niet significante effecten op de kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk.

6.8.2 Soortenbescherming

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 staat van instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten.

Uit de Natuurtoets (Koolstra Advies, update 2022, zie bijlage 10) volgt dat de uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk leidt tot overtredingen van de verbodsbepalingen ten aanzien van soortenbescherming van de Wet natuurbescherming. Voor deze overtredingen is een ontheffing mogelijk, of ze zijn middels maatregelen te voorkomen. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

Vervolgonderzoek is nodig naar de mogelijke migratieroute van vleermuizen langs de zuidrand van het Roomse Duin en de mogelijke aanwezigheid van glad biggenbruid in het plangebied. Omdat effecten op vleermuizen te mitigeren zijn, en bij aanwezigheid van glad biggenkruid ontheffing mogelijk is, is het niet noodzakelijk dit vervolgonderzoek uit te voeren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het nader onderzoek kan worden uitgevoerd in voorbereiding op de uitvoeringsfase.

Buiten het plangebied (op circa 30 m afstand) bevinden zich twee roekennesten. De bouwwerkzaamheden en de aanwezigheid van de bebouwing zullen niet leiden tot verstoring van de roek. Voorafgaand aan de start van de ontwikkeling en voordat bomen worden gekapt moet worden vastgesteld of zich mogelijk een kolonie heeft gevestigd in bomen die ook binnen het plangebied staan. Mocht daarvan sprake zijn, is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig om de bomen met roekennesten te mogen vellen.

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.9 Verkeer en parkeren

6.9.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). De gemeente Rotterdam wordt met een omgevingsadressendichtheid van 3.966 aangemerkt als zeer sterk stedelijk gebied. Binnen Hoek van Holland ligt het plangebied in de resterende bebouwde kom. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, hierna parkeernormenbeleid. Voor de te hanteren norm ligt het plangebied in zone C.

6.9.2 Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Langeweg, Dirk van den Burgweg en Harwichweg. Dit zijn alledrie gebiedsontsluitingswegen waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. De Langeweg en Dirk van den Burgweg zijn belangrijke hoofdontsluitingswegen om het doorgaand verkeer af te wikkelen richting het hoger gelegen netwerk. De Langeweg verbindt in westelijke richting de Strandweg, Dirk van den Burgweg en in oostelijke richting de Harwichweg en Hoeksebaan. De Hoeksebaan is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. De Hoeksebaan verbindt de kern van Hoek van Holland met het hoger gelegen netwerk naar de provinciale wegen N223, N213 en A20 voor de richtingen Naaldwijk en Poeldijk (Den Haag) en Rotterdam. De Dirk van den Burgweg sluit in noordelijke richting aan op de N211 voor de richtingen 's-Gravenzande en Monster. De Harwichweg is een wijkontsluitingsweg en sluit in noordelijke richting aan op de Dirk van den Burgweg.

Openbaar vervoer

Het RSR/metrostation Hoek van Holland Haven ligt op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Hier halteert de metrolijn richting Nesseland. Deze lijn rijdt 3x in het uur richting station Schiedam Centrum. Direct naast het plangebied ligt een bushalte aan de Harwichweg. Hier halteert lijn 31 richting Den Haag - 's-Gravenzande. De buslijn heeft een frequentie van 3x per uur.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer gaat over vrijliggende fietspaden in twee richtingen langs de Langeweg, Dirk van den Burgweg, Strandweg en Harwichweg. Langs deze fietsroutes zijn voetpaden aangelegd.



Figuur 6.4 Ontsluitingswegen rondom plangebied

6.9.3 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie is het plangebied een groenstrook en dit genereert geen verkeer. De beoogde planontwikkeling van 150 appartementen zorgt voor een verkeerstoename op het omliggende wegennet. In de toekomstige situatie zijn 150 appartementen beoogd, waarvan 31 huurappartementen in de vrije sector en 119 koopappartementen in het midden segment. Tabel 6.1 toont de maximale verkeerstoename van de beoogde ontwikkeling.

Tabel 6.1 Toekomstige situatie verkeersgeneratie in mvt/etmaal

Functie	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie weekdag mvt/etmaal	Verkeersgeneratie werkdag* mvt/etmaal
Huur, appartementen duur	31 woningen	5,5 (max) per appartement	170,5 mvt/etmaal	190 mvt/etmaal
Koop, appartementen midden	119 woningen	5,5 (max) per appartement	654,5 mvt/etmaal	726 mvt/etmaal
Totaal	150 woningen		825 mvt/etmaal	916 mvt/etmaal

*Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties (CROW 381).

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling is maximaal 825 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling op een gemiddelde werkdag is maximaal 916 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur zorgt de ontwikkeling daarmee voor een verkeerstoename van maximaal 92 verkeersbewegingen. Dit verkeer zal zich evenredig afwikkelen op de Langeweg richting Hoeksebaan (50%) en Dirk van den Burgweg (50%).

Verkeersveiligheid

De Langeweg is een GOW type II 50 km/uur en heeft een capaciteit van maximaal 15.000 mvt/etmaal. De rijbaan is breed van opzet en langs de rijbaan is een vrijliggend fietspad in rood asfalt aanwezig en een voetpad. Richting de Dirk van den Burgweg sluit de Langeweg aan op een rotonde. Hier kan 20.000-25.000 mvt/etmaal op worden afgewikkeld en de fietser zit in de voorrang. Voor voetgangers is een veilige oversteekvoorziening aanwezig door middel van een zebrapad. Richting de Harwichweg is een voorrangskruising aanwezig waarop 15.000 mvt/etmaal kunnen afwikkelen. Hier kunnen fietsers en voetgangers gefaseerd oversteken. Fietzers hebben op deze kruising voorrang en voor voetgangers is een veilige oversteek aanwezig door middel van een zebrapad.

Conclusie

De Langeweg heeft voldoende restcapaciteit om de verkeerstoename te kunnen afwikkelen. De toename van het verkeer is beperkt, zodat deze ter hoogte van deze gebiedsontsluitingsweg zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Dit zal niet leiden tot knelpunten op het omliggende wegennet.

6.9.4 Parkeren

Parkeerbehoefte auto- en fietsparkeren

De toekomstige parkeerbehoefte van het plangebied kan worden berekend aan de hand van het parkeernormenbeleid. Het plangebied ligt in zone C. De 150 appartementen zijn onderverdeeld per woonfunctie. Tabel 6.2 toont de normatieve parkeerbehoefte op basis van de bijbehorende parkeernorm.

Tabel 6.2 Normatieve autoparkeerbehoefte

Functie	Aantal	Parkeernorm (zone C)	Normatief
Wonen			
Woonfunctie 65 - 85 m ²	67	1	67 pp
Woonfunctie 85 - 120 m ²	59	1,4	82,6 pp
Woonfunctie > 120m ²	24	1,8	43,2 pp
Totaal			192,8 pp

Vrijstellingen

Het parkeernormenbeleid kent vrijstellingen om de parkeereis te verlagen. Echter vanwege het hoge autobezit gelden deze vrijstellingen niet voor ontwikkelingen in Hoek van Holland.

Conclusie

Het aantal benodigde autoparkeerplaatsen is op het maatgevend moment 193 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Tabel 6.3 toont op basis van het parkeernormenbeleid dat er voor de beoogde ontwikkeling 474 fietsparkeerplaatsen nodig zijn.

Tabel 6.3 Fietsparkeerbehoefte

Functie	Aantal	Fietsparkeer-norm	Normatief
Wonen			
Woonfunctie 65 - 85 m ²	67	3	201 pp
Woonfunctie 85 - 120 m ²	59	3	177 pp
Woonfunctie > 120m ²	24	4	96 pp
Totaal			474 pp

Parkeeraanbod

Om de totale parkeerbehoefte op te vangen zullen totaal 193 autoparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De behoefte aan fietsparkeerplaatsen wordt voorzien in de bergingen van de appartementen (artikel 17, Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022).

Conclusie

De parkeerbehoefte voor alle woningen kan volledig worden opgelost op eigen terrein en leidt daarmee niet tot knelpunten.

6.9.5 Conclusie

Het plangebied is bereikbaar door middel van verschillende vervoerswijzen. De ontsluitingswegen zijn veilig ingericht en de verwachting is dat de er voldoende restcapaciteit is op de Langeweg om de verkeerstoename op te vangen. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is beperkt en leidt niet tot knelpunten op het omliggende wegennet. De parkeerbehoefte dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, binnen de plangrenzen is er voldoende ruimte aanwezig om hierin te voorzien. De inzet van deelmobiliteit kan een positief effect hebben op het milieu (stikstof) en is mogelijk om toe te passen maar zonder vrijstelling op de parkeereis. Binnen de beoogde ontwikkeling is voorzien in 228 parkeerplaatsen. Daarnaast zal er voldoende ruimte aanwezig zijn voor het realiseren van 474 fietsparkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan volledig worden opgelost op eigen terrein en leidt daarmee niet tot knelpunten. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

6.10 Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Rotterdam doelwit geweest van bombardementen. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen. Deze niet gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Uit de risicokaart van de gemeente Rotterdam (zie figuur 6.5) blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor de aanwezigheid van explosieven.



Figuur 6.5 Risicokaart NGE gemeente Rotterdam

6.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. In paragraaf 2.3 is ingegaan op het gemeentelijk beleid.

Door de gemeente zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de marktselectieprocedure.

In het plangebied zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Hiernaast kunnen de toekomstige bewoners een bijdrage leveren door hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en toepassen van LED-verlichting.

In het algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

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

De gemeente Rotterdam heeft het plangebied volledig in haar bezit. Het bestemmingsplan wordt vanuit een gemeentelijke grondexploitatie uitgevoerd. Voor de Langeweg betekent dit dat de gemeente voor eigen rekening en risico de gronden bouw- en woonrijp maakt om de bouwkavels vervolgens uit te kunnen geven en grondopbrengsten te realiseren. Daarmee is het kostenverhaal via de gronduitgifte anderszins verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro. Bovendien is het bepalen van een tijdvak/fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in respectievelijk artikel 6.12 lid 2 onder b en onder c van de Wro niet noodzakelijk, dan wel wordt dit geregeld via de gronduitgifte. Hieruit volgt dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De locatie Langeweg maakt als deelexploitatie onderdeel uit van de overkoepelende grondexploitatie Waterweg Centrum. In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient het saldo van de deelexploitatie ten minste neutraal te zijn. In de deelexploitatie Langeweg zijn meer opbrengsten dan kosten geprognosticeerd en deze heeft nominaal een positief saldo à € 2 miljoen. De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 besloten de deelexploitatie Langeweg als onderdeel van de overkoepelende grondexploitatie Waterweg Centrum te activeren en heeft daarmee het benodigde krediet voor de uitvoering van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Informatievoorziening en vooroverleg

Er is een website gemaakt en er worden regelmatig nieuwsbrieven uitgebracht. Geïnteresseerden kunnen zo de planvorming volgen.

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties voorgelegd. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota overleg (zie bijlage 11).

9.2 Zienswijzen

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een ieder gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond worden georganiseerd.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Langeweg, Hoek van Holland met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2192HvHLangeweg-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrens aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.6 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingspercentage

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

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 Bouwen

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

1.13 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 Bouwlaag

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

1.15 Bouwvlak

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

1.16 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 Bijgebouw

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

1.20 Gebouw

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

1.21 Geluidzone - industrie

Een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.22 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.23 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.24 Kap

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

1.25 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.26 Milieudeskundige

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

1.27 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.28 Openbare nutsvoorzieningen

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

1.29 Peil (straat-)

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

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

1.30 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.31 Straatmeubilair

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

1.32 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.33 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.34 Water

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en watergangen;
- b. voet- en fietspaden en in- en uitritten, alsmede aan de noordoostzijde van de aangrenzende bestemming Wonen een weg ter ontsluiting van de woningen in het plangebied en maximaal 30 parkeerplaatsen op maaiveld;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker en een vlonder.

3.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. de daarbij behorende watergangen en paden, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, duikers, beschoeiingen.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemming mede van toepassing.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Op de voor 'Natuur' bestemde gronden, is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven, alsmede door ophogen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van waterlopen;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

4.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in lid 4.3.1 genoemde verbod geldt niet voor:

- a. normaal onderhoud en beheer;
- b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

4.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Alvorens de vergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van een deskundige van de DCMR (danwel een door de DCMR aan te wijzen deskundige) op het gebied van natuur- en landschapsbeheer te overleggen.

Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 150 gestapelde woningen;
- b. met de daarbij behorende voorzieningen zoals inpandige bergingen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- c. een gebouwde parkeergarage;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld, voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

met dien verstande dat een zone van minimaal 70 m breed ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'groen' uitsluitend bestemd is voor groen, water en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' een zone met een breedte van minimaal 70 m vrij blijft van gebouwen en overkappingen;
- b. er worden ten hoogste 6 woongebouwen gebouwd;
- c. het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bouwlagen' aangegeven aantal;
- d. de parkeergarage wordt in ten hoogste 1 bouwlaag, niet gelegen boven woonlagen, uitgevoerd;
- e. de breedte van de zuidelijk georiënteerde gevel van een gebouw (uitgezonderd de parkeergarage) bedraagt maximaal 40 meter;
- f. gebouwen worden plat afgedekt.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groen' blijft een zone met een breedte van minimaal 70 m vrij van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met uitzondering van keerwanden en trappen.

6.2.4 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemming mede van toepassing.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Geluid

Het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d. ..., dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

6.3.2 Aan huis gebonden beroep op bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

7.3.1 Verbod

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

7.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

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

7.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

7.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

7.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane bouwhoogte een hoogte van 3 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie worden aangehouden.

9.2 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone-dijk

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de functie van de waterkering.

10.1.2 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken op te richten ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk', uitgezonderd ter plaatse van de reeds bestaande bebouwing..

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de dijk;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

10.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

10.1.4.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
- b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
- c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschroeiingen;
- d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- bij deze ontwikkelingen moet de situatie met betrekking tot de veiligheid van de dijk voldoen aan de normen van het Hoogheemraadschap.

10.1.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.1.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

10.1.4.3 Toetsingscriteria

De bedoelde omgevingsvergunningen worden niet verleend indien het belang van de waterkering wordt aangetast. Alvorens omtrent het verzoek een beslissing genomen kan worden wordt advies verkregen van de waterkeringbeheerder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

11.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

12.2 Watercompensatie

Bouwen en verharden is slechts toegestaan, indien elke toename aan vierkante meter oppervlakte van een bouwwerk of verharding met minimaal 0,085 m³ water wordt gecompenseerd binnen het plangebied.

12.3 Afwijken watercompensatie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijking van het bepaalde omtrent watercompensatie en toestaan dat minder water in het plangebied wordt gerealiseerd, mits de benodigde watercompensatie in overleg met het hoogheemraadschap op andere wijze plaatsvindt.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

13.1.2 Afwijking

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

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Bestaand gebruik

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

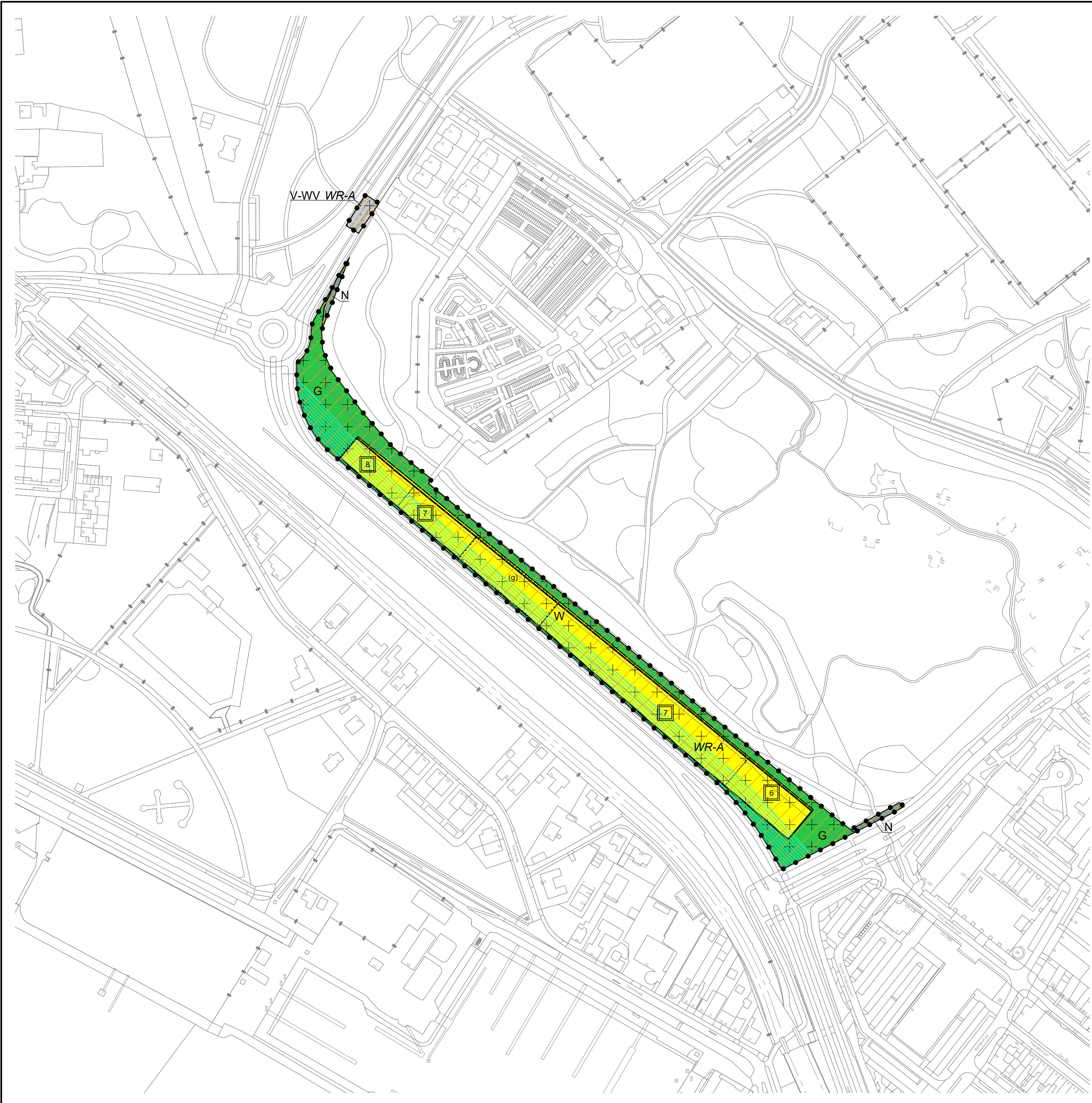
13.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Langeweg, Hoek van Holland'.



- Plangebied
- Plangrens
- Enkelbestemmingen
- G Groen
 - N Natuur
 - V-WV Verkeer - Wegverkeer
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen
- WR-A Waarde - Archeologie
- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - industrie
 - vrijwaringszone - dijk
- Funcieaanduidingen
- (g) groen
- Bouwvlakken
- bouwvlak
- Maatvoeringen
- 6 maximum aantal bouwlagen

GEMEENTE ROTTERDAM

Langeweg

bestemmingsplan

PROJECT

20181780

FORMAAT

A2

SCHAAL

1:2000

KAART

1/1

GETEKEND

P. Fijneman

IDN

NL.IMR0.0599.BP2192HvHLangeweg-on01

Vastgesteld

14-04-2022

Ontwerp

27-07-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

-N-