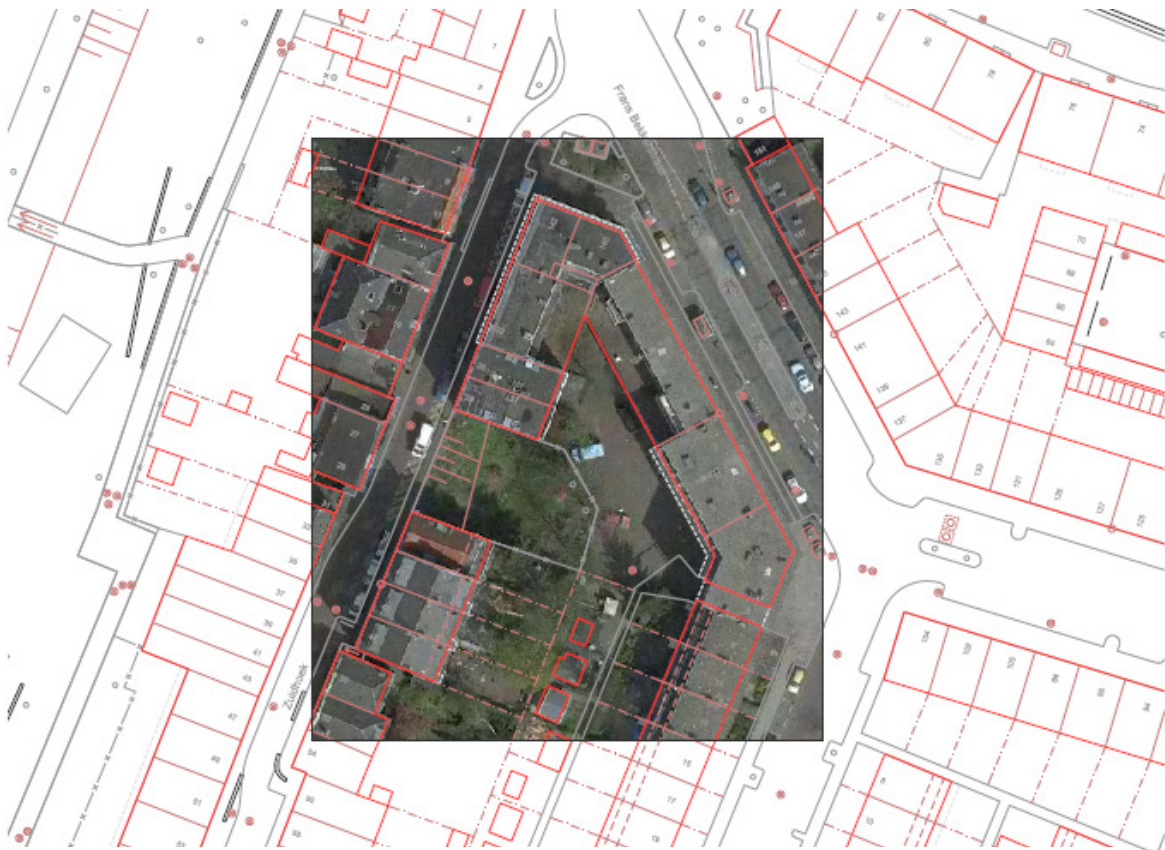


Gemeente Rotterdam

*Bestemmingsplan Zuidhoek 30 – 36
Oud-Charlois*

– Toelichting –



Bron:

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuidhoek Eind-Concept - Maart 2011 door dS+V

Versiedatum	: 2 oktober 2012
IDN	: NL.IMRO.0599.BP2052 Zuidhoek- va01
Projectnummer	: DM/R201028/1003j

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
3. Bouwplan.....	5
3.1 Planologische ontwikkeling: Ontwerp	5
3.2 Planologische ontwikkeling: Gebruik.....	6
3.3 Planologische ontwikkeling: Plangrens	6
4. Ruimtelijk beleidskader	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Rijksbeleid	8
4.2.1 Nota Ruimte.....	8
4.2.2 AMvB Ruimte	8
4.2.3 Structuurvisie Randstad 2040	9
4.3 Provinciaal beleid en regionaal beleid	9
4.3.1 Algemeen.....	9
4.3.2 Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”	10
4.3.3 Verordening Ruimte	11
4.3.4 Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)	11
4.4 Gemeentelijk beleid	11
4.4.1. Algemeen.....	11
4.4.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030	11
4.4.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam	12
4.4.4 Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010	12
4.4.5 Wijkvisie Oud Charlois 2009-2020 Parels aan de Maas	13
4.4.6 Koepelnota Welstand Rotterdam.....	13
4.4.7 Profilering Oud Zuid	13
4.4.8 Bestemmingsplan ‘Oud-Charlois’	14
4.4.9 Conclusie.....	14
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Archeologie.....	15
5.3 Cultuurhistorie	16
5.4 Conclusie.....	17
6. Verkeerskundige aspecten	18
6.1 Parkeervoorzieningen en ontsluiting.....	18
6.2 Parkeereisen	19
7. Natuuraspecten	20
7.1 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.....	20
7.2 Flora en Fauna.....	20
8. Water	21
8.1 Beleidskader.....	21
8.1.1 Rijksbeleid.....	21
8.1.2 Provinciaal beleid	21
8.1.3 Regionaal beleid	21
8.1.4 Samenwerking met waterbeheerders	21
8.2 Plantoetsing.....	22
8.3 Huidig watersysteem en -afvoer.....	22

9. Milieu	23
9.1 Beleid	23
9.2 Milieuzonering	23
9.3 Bodem	23
9.4 Geluid.....	24
9.4.1 Algemeen.....	24
9.4.2 Wegverkeerslawaaï.....	24
9.4.3 Industrielawaai.....	24
9.4.4 Overig	25
9.5 Luchtkwaliteit en geurhinder	25
9.6 Veiligheid en risico's	26
9.6.1 Algemeen.....	26
9.6.2 Risicobronnen in de omgeving	27
9.6.3 Toets- en berekeningsresultaten	27
9.6.4 Conclusie externe veiligheid.....	27
9.7 Duurzaamheid en energie.....	28
9.7.1. Algemeen.....	28
9.7.2. Duurzaam bouwen.....	28
9.7.3. Energiegebruik.....	28
9.7.4. Afval	29
10. Economische uitvoerbaarheid	30
10.1 Algemeen	30
10.2 Planschade.....	30
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
11.1 Zienswijzen	31
11.2 Overleg met instanties.....	31
12. Conclusie	31
13. Bijlagen.....	32

1. Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een bouwplan voor de bouw van 6 appartementen aan de Zuidhoek 30 – 36 in Rotterdam, deelgemeente Charlois.

Het voornemen om op het desbetreffende perceel woningen te realiseren, stemt niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Oud-Charlois’. Op grond van dit bestemmingsplan is namelijk sprake van een bestemming ‘Tuin’.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling zijn door dS+V stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.¹ Deze randvoorwaarden beschrijven de ruimtelijke en technische uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bouwplan. Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois heeft ingestemd met deze stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voorts heeft het dagelijks bestuur besloten om medewerking te verlenen aan het verdere ontwikkeltraject.

Het initiatief vormt de aanleiding om in samenwerking met de gemeente de planvorming tot realisatie te brengen. Door het voeren van een planologische afwijkingsprocedure, meer bepaald een bestemmingsplan- procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, zal uitvoering van het project mogelijk worden gemaakt.

¹ Zie bijlage 1: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuidhoek, Eind-Concept - Maart 2011.

2. Gebiedsbeschrijving

De locatie waar het bouwplan betrekking op heeft, is gelegen in de wijk Oud-Charlois en is kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie B, nummers 5216, 6207 en 7049 (zie bijlage 2 en 3 voor een kadastrale kaart en een omgevingskaart).

De ontwikkellocatie ligt tussen de Spuikade en de Verboomstraat, aan de Zuidhoek, een oud dijklint die noordzuid door de wijk loopt. Voorheen was veel (kleinschalige) bedrijvigheid in de straat gevestigd. Tegenwoordig kennen de percelen in de straat in overwegende mate en woongebruik.

Het perceel zelf ligt thans braak tussen 2 woonpercelen (Zuidhoek 28 en 38). In de huidige situatie bestaat er als het ware een 'open gat' tussen bestaande bebouwing aan de Zuidhoek. Tot de jaren tachtig was de locatie overigens bebouwd.



Bron: Streetview google

3. Bouwplan

3.1 Planologische ontwikkeling: Ontwerp

Het bouwplan ziet toe op de realisatie van een dijkpand waarin 6 appartementen worden ondergebracht.

Door de aard van de locatie (binnenterrein bouwblok) is parkeren op eigen terrein alleen bouwkundig bovengronds, half verdiept of ondergronds mogelijk. Het souterrain is derhalve deels bestemd voor 2 garages en zal verder worden gebruikt als een hal, 4 afgesloten bergingen en een entree tot de lift. Aangrenzend worden beneden vloerpeil nog 4 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie de uitsnede van het bouwplan op de volgende pagina).

De 6 parkeerplaatsen in het souterrain zullen via de achterzijde van het perceel (inrit aan de Verboomstraat) toegankelijk zijn. Aan de achterzijde zullen eveneens parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, namelijk 4 (overdekte) parkeerplaatsen. Op deze plaats wordt hiervoor verwezen naar de plattegrond van de garage.

Op dijkniveau (begane grond) en de 1^e verdieping worden (per verdieping) 2 appartementen gerealiseerd van circa 75 m² met een terras boven de entree van de parkeergarage ter grootte van circa 23 m². Op de 2^e en 3^e verdieping zullen vervolgens twee grote woningen van circa 150 m² worden gerealiseerd. Deze 2 woningen worden verdeeld over 2 woonlagen (maisonnettes) en zullen worden voorzien van een terras aan de achterzijde (de oostzijde van het bouwplan) ter grootte van circa 19 m². Aan de voorzijde zijn 2 dakkapellen geprojecteerd. Deze 2 woningen beschikken ten slotte over een dakterras.

De goothoogte zal circa 8,9 meter² bedragen. De bouwhoogte (tot aan de dakrand en dus exclusief de ondergeschikte bouwdelen, zoals de liftkoker) zal circa 12,3 meter³ zijn.

Bron: Geveltekening - vooraanzicht



3.2 Planologische ontwikkeling: Gebruik

Zoals uit het voorgaande blijkt zal het dijkpand voor woondoeleinden worden bestemd. Voorts is het mogelijk om een kantoorruimte of een combinatie van deze functie met woonruimte te realiseren. Ten slotte is het perceel aan de achterzijde van het complex bestemd voor parkeervoorzieningen.

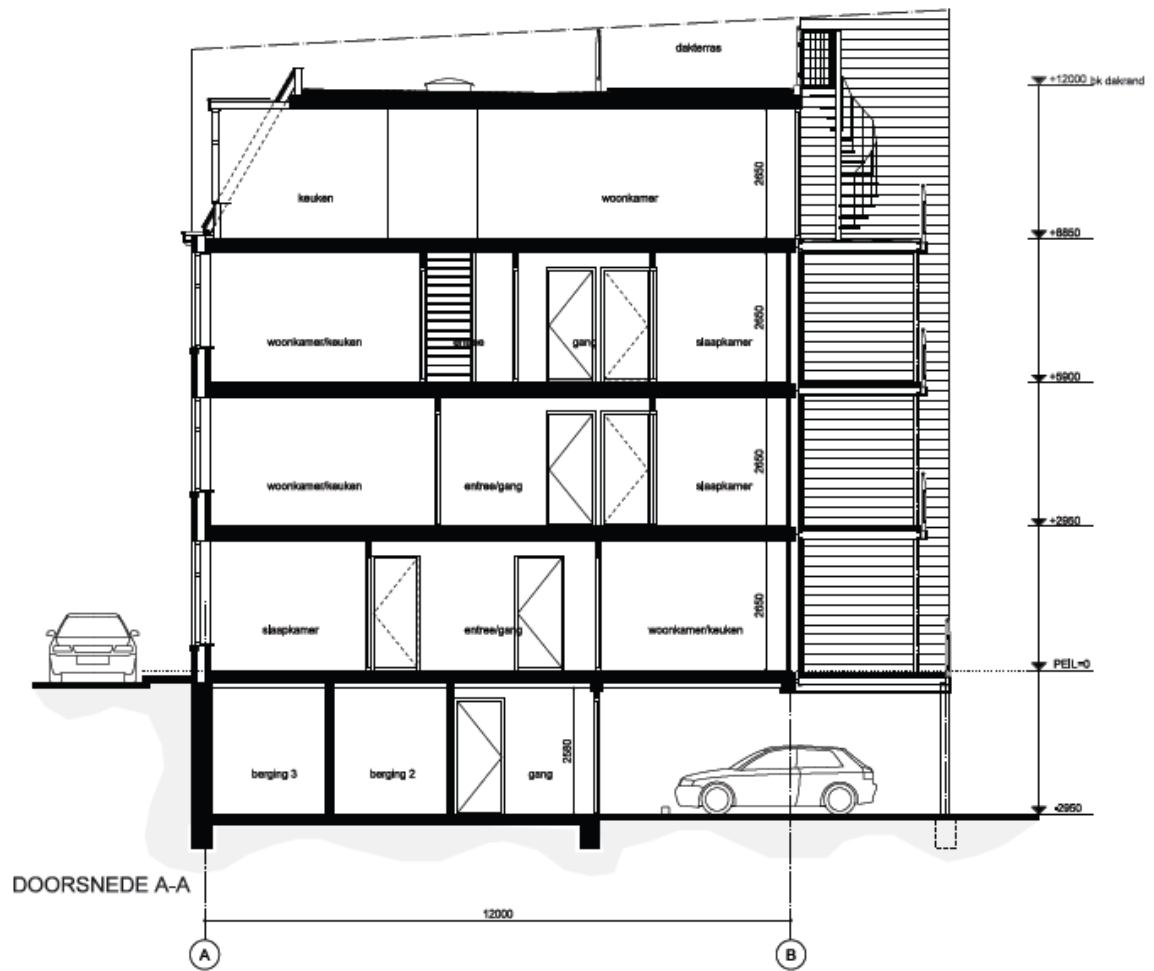
3.3 Planologische ontwikkeling: Plangrens

De locatie maakt deel uit van het gesloten bouwblok omsloten door de Zuidhoek, Frans Bekkerstraat, Verboomstraat en Voornsestraat.

Aangezien de toegangen voor de parkeervoorziening aan de achterzijde van de woningen via het binnenterrein zal lopen wordt de projectgrens breder getrokken door het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie B, nummer 7049 daar bij te betrekken. De consequenties die dit voor de inrichting van het huidige binnenterrein kan hebben moet in beeld worden gebracht door deze integraal met het bouwplan mee te nemen. De ontsluiting van de locatie via het binnenterrein voor voertuigen zal in afstemming met de overige gebruikers van het binnenterrein plaatsvinden. Aan de hand daarvan wordt vervolgens de nieuwe inrichting van het binnenterrein concreet gemaakt.

² Gemeten vanaf dijkniveau / peil 0, zie ook geveltekening vooraanzicht.

³ Idem: Gemeten vanaf dijkniveau / peil 0, zie ook geveltekening vooraanzicht.



4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Algemeen

Het kader van een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale en (deel)gemeentelijke beleidsnota's. Deze documenten geven de randvoorwaarden aan waarmee bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het kabinet heeft de diverse afzonderlijke nota's op het ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Verder wordt er gewerkt aan de Algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, welke in ontwerp is verschenen en de structuurvisie Randstad 2040. Voor het provinciaal beleid wordt verder gebruik gemaakt van de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het bestemmingsplan 'Oud-Charlois', de stads- en woonvisie Rotterdam, het ruimtelijke plan Rotterdam en nota's betrekking hebbende op de wijk Charlois.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 vastgesteld door de Tweede Kamer en op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer geaccordeerd. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen centrale en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Eén van de pijlers voor het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid in deze Nota is de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. In de Nota wordt de voorkeur uitgesproken voor intensivering en inbreiding in bestaand bebouwd gebied om de druk om verdere versterking van het waardevol geachte onbebouwde buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaaleconomische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. De nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod van woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis.

Onderhavig bouwplan sluit in het geheel op de doelstelling van de nota aan. Immers met het bouwplan worden nieuwe woonfuncties ingepast in bestaand bebouwd gebied en vindt er een verhoging plaats van het woningaanbod in de stad Rotterdam.

4.2.2 AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. In relatie tot de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt op rijksniveau de zogenaamde AMvB Ruimte⁴ vastgesteld. Op 29 mei 2009 is het ontwerp van deze AMvB verschenen. Beleidsvoornemens uit de Nota Ruimte en een aantal andere voormalige Planologische Kernbeslissingen (PKB's) zijn opgenomen in dit ontwerp. Hiervoor heeft het rijk eerst, in de realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid, een afweging gemaakt om te bepalen welke Nationale belangen in de AMvB Ruimte moeten worden geborgd.

⁴ Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen dienen te voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AMvB Ruimte. Deze volgen pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt dus zolang de koers aan van de Nota Ruimte. Voor toetsing van het bouwplan aan dit rijksbeleid wordt dan ook verwezen naar de vorige paragraaf.

4.2.3 Structuurvisie Randstad 2040

Het programma Randstad 2040 is vastgesteld in de Ministerraad van 5 september 2008. Met de start van het Programma Randstad Urgent in 2007 heeft het kabinet de toekomst van de Randstad al op de agenda gezet. Met deze integrale langetermijnvisie op de Randstad kijkt het kabinet vooruit naar 2040 en presenteert het een vervolgaanpak om lange en korte termijn met elkaar te verbinden.

Deze integrale langetermijnvisie is een structuurvisie in het licht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), inclusief de daarbij horende realisatieparagraaf, en is gericht op de periode tot 2040. Het is een rijksvisie die in samenwerking met de regio is opgesteld. Met deze visie geeft het kabinet in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad. De focus in deze visie ligt op de opgaven met een rijksrol. Het kabinet wil daarmee zichzelf binden en gelijktijdig ook anderen verleiden en committeren om aan de visie uitvoering te geven. De kabinetskeuzen in deze structuurvisie zijn een aanvulling op de Nota Ruimte. Het kabinet wil keuzes maken vanuit vier leidende principes voor de lange termijn:

1. Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta;
2. Kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood;
3. Wat internationaal sterk is, sterker maken;
4. Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

Voor toetsing van het bouwplan aan de structuurvisie Randstad 2040 wordt wederom verwezen naar het bepaalde in de alinea Nota Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid en regionaal beleid

4.3.1 Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro (juli 2008) is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang.

De WGR+ regio's hebben in de Wro geen eigen bevoegdheden ten aanzien van de ruimtelijke ordening gekregen. Sinds 2005 werken de provincie en stadsregio gezamenlijk aan de uitvoering van het RR2020. De provincie en stadsregio ervaren die samenwerking als zeer positief en zullen deze voortzetten onder de Wro. Ook na 1 juli 2008 blijft de stadsregio zodoende voor de provincie aanspreekpunt en adviseur namens de regiogemeenten. De stadsregio blijft daardoor bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen een belangrijke adviseur voor de gemeenten.

4.3.2 Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening stellen provincies niet meer een streekplan op maar een structuurvisie. Zo'n structuurvisie bindt wel de provincie maar is niet meer bindend voor lagere overheden, is met andere woorden zelfbindend. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben begin juli 2010 de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. De kern van deze structuurvisie is 'het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers'. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Deze structuurvisie vervangt de eerdere streekplannen, waaronder het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) uit 2005. De hoofdlijnen van het beleid, dus ook die van het RR2020, zijn ongewijzigd gebleven in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie.

In deze structuurvisie geeft de provincie aan wat zij van provinciaal belang acht. Relevant voor het provinciaal belang en de inzet van instrumenten is het bestuurlijke uitgangspunt 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Dit betekent dat de provincie alleen vraagstukken oppakt waar zij een toegevoegde waarde heeft. Dit betreft vraagstukken op regionale schaal. Gemeenten krijgen vrijheid om binnen de gestelde kaders de ruimte voor burgers en bedrijven optimaal in te richten. De ambitie van de provincie is om het aantal regels en procedures te verminderen. De provinciale belangen zijn in de structuurvisie geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden



Uitsnede kaart Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn de provinciale beleidsuitgangspunten in de structuurvisie ongewijzigd gebleven ten opzichte van het streekplan. Binnen stedelijk gebied blijft uitbreiding en herstructurering van stedelijk functies mogelijk. In de structuurvisie is bovendien sprake van een woonopgave van 65.000 woningen in de periode 2010-2020 binnen de stadsregio Rotterdam, waarvan 36.800 toevoeging en 28.200 vervanging.

Onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingscontour. Zoals gezegd kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd (zie ook kaart 1 van de Verordening). Onderhavig bouwplan voldoet hiermee aan de doelstellingen van de Visie op Zuid-Holland.

4.3.3 Verordening Ruimte

Een aantal provinciale belangen die zijn weergegeven in de structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” acht de provincie dermate essentieel dat zij de doorwerking en borging ervan geregeld heeft via het instrument van de verordening. In deze verordening, die tegelijk met de eerdergenoemde structuurvisie is vastgesteld, worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en over de inhoud van de toelichting op bestemmingsplannen. De provincie geeft aan dat ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet’ ook het uitgangspunt voor haar Verordening Ruimte. Onderhavig bouwplan voldoet aan de doelstellingen van de Verordening Ruimte.

4.3.4 Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS is vastgesteld op basis van de Nota regels voor Ruimte op 13 februari 2007 door Gedeputeerde Staten. De CHS (provincie Zuid-Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch- stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad. Voor wat betreft de toetsing van onderhavig bouwplan aan de CHS kaart van de provincie wordt op deze plaats verwezen naar hoofdstuk 5 waarin een beschrijving plaatsvindt van het plangebied en er een ruimtelijke analyse wordt gegeven.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1. Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. In Rotterdam is een aantal structuurvisies in ontwikkeling of vastgesteld: structuurvisie “Stadshaven”, “Central District Rotterdam” en “Stadshavens”. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen. Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden, door een initiatiefnemer.

4.4.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam is vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De visie is een ontwikkelingsstrategie voor Rotterdam, voor de periode tot 2030.

De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners. Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

Onderhavige locatie is volgens de ‘VIP-kaart’ gelegen in het gebied ‘Oud Zuid’. In Oud Zuid bestaat de strategie uit proactieve particuliere woningverbetering en waar nodig, een intensieve ‘hot spot’ aanpak van probleemgebieden. Met de ontwikkeling van de Kop van Zuid en de herstructurering van een groot aantal wijken wint Zuid aan kwaliteit en aantrekkelijkheid. Onderhavig bouwplan draagt hieraan bij.

4.4.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam

De woonvisie is vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad. De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd, waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie “Wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010” vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde 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.

4.4.4 Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010

Het gemeentelijk structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010) is vastgesteld op 22 maart 2001 door de Rotterdamse gemeenteraad. Het RPR 2010 geeft de gemeente Rotterdam tot 2010 het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. In het RPR 2010 zijn drie centrale ambities geformuleerd. Ze komen voort uit de beleidsdoelstellingen van de gemeente en uit wensen van bewoners, organisaties en bedrijven die zich hebben uitgesproken over ontwikkeling van de stad. Daarnaast berusten de ambities op een historisch-ruimtelijke schets van Rotterdam en op prognoses omtrent economie, de bevolking, de mobiliteit en de recreatie. De ambities zijn als volgt: ‘Rotterdam als gevarieerde en aantrekkelijke stad’, ‘Rotterdam als centrum in de zuidvleugel’, ‘Rotterdam als Europese stad met een wereldhaven’.

De drie ambities zijn de toetsstenen voor vijf sectorale wensbeelden: de woonstad, ‘de ondernemende stad’, ‘de recreatieve stad’, ‘de mobiele stad’ en ‘de blauwe stad’. Voor deze vijf sectoren is vastgesteld wat voor 2010 de gewenste hoofdstructuur is, wat de belangrijkste projecten zijn en welke ruimteclaims daarmee gemoeid zijn.

Het RPR 2010 geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan een relevant beleid op het gebied van de buitenruimte, de strategische wijkaanpak en de relatie haven-stad op langere termijn (zie 2.2.5. Waalhaven Oostzijde). Meer dan in de Centrumranden wordt in de ‘stadswijken’ vooral gewoond. De voorzieningen zijn er in de eerste plaats voor de eigen wijk. In beperkte mate zijn er ook kleinschalige bedrijfsterreinen als onderdeel van de stedelijke omgeving. Karakteristiek voor de stadswijken zijn de winkellinten. Hier bevindt zich het merendeel van de winkels, bedrijfsruimten en voorzieningen. De winkellinten zijn levendige aders in rustige wijken. Andere bijzondere lineaire elementen zijn de singels, waarlangs naast woningen ook kantoren staan. De singels zijn goed onderhouden en kennen een goede waterkwaliteit. Bij haltes van metro en tramlijn 2 is sprake van hoge bebouwingsdichtheden in de stadswijken. De woningvoorraad van de stadswijken in 2010 moet volgens het structuurplan RPR 2010 gedifferentieerder zijn dan in 1999. In de woonstraten wisselen koopwoningen en huurwoningen, duurdere en goedkopere woningen, grondgebonden en etagewoningen elkaar af. De randen hebben een meer exclusief profiel met grotendeels bijzondere woningtypen, duurdere woningen en koopwoningen. Daktuinen en binnentuinen maken het woonmilieu extra aantrekkelijk. Net als in de centrumranden is de buitenruimte goed bruikbaar en wordt ze intensief beheerd.

Toch is de druk daarop in 2010 nog zwaar door de hoge dichtheid, (zowel van de bebouwing als van de bevolking) ook al hebben gebouwde parkeervoorzieningen en betaald parkeren op straat voor meer buitenruimte gezorgd. Fietsende bezoekers, werknemers en bewoners kunnen in de stadswijken zeer goed terecht. De stadswijken zijn goed ontsloten voor de fiets en er is voldoende ruimte om fietsen te

stallen in openbare stallingen en in afsluitbare stallingen voor bewoners en werknemers. Ook door afbraak is er buitenruimte bijgekomen ('sloop voor groen'). Aan de randen van de wijken (onder meer bij de havens) is de relatie met de al aanwezige buitenruimte versterkt.

4.4.5 Wijkvisie Oud Charlois 2009-2020 Parels aan de Maas

Woonstad Rotterdam, Vestia Feijenoord, Deelgemeente Charlois en Gemeente hebben een gezamenlijke wijkvisie voor de wijk Oud Charlois opgesteld. Deze visie is op 20 april 2009 vastgesteld. Het doel van deze integrale wijkvisie is gedeelde ambities te formuleren voor Oud-Charlois en deze met betrokken partijen te realiseren.

Uit de wijkvisie blijkt dat 12% van de totale woningvoorraad in een slechte tot zeer slechte staat verkeert. Een groot deel van deze woningen is in handen van particuliere verhuurders. Verbetering van de woningen en de veiligheidsaanpak staan de komende jaren op het programma. De gemeente heeft als prioriteit in het collegeprogramma opgenomen om gebieden, waar verpaupering, criminaliteit, vervuiling en verloedering het beeld bepalen, integraal aan te pakken.

Onderhavige locatie is gelegen in een gebied dat in de wijkvisie is bestempeld als zogenaamde 'speldenprikken'. De als zodanig bestempelde straten dreigen weg te glijden. Voor deze straten is een preventieve aanpak nodig. Naast verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad is ook verbetering van de diversiteit van het aanbod van de woningen een doelstelling.

4.4.6 Koepelnota Welstand Rotterdam

In het Gemeenteblad uitgegeven op 28 mei 2004 is de vaststelling door de gemeenteraad van de Koepelnota Welstand Rotterdam gepubliceerd en met ingang van die datum is de Koepelnota in werking getreden.

Welstandsbeleid is voor een groot deel afhankelijk van de plek waar gaat worden gebouwd. Elk soort gebied heeft specifieke kenmerken en bijpassende welstandsregels. Het perceel Zuidhoek 30 – 36 valt binnen het gebiedstype 'Historisch linten en kernen'. Voor wat betreft architectuur, stedenbouw en openbare ruimte is een dergelijke locatie herkenbaar aan historische en nieuwe bebouwing langs de historische structuur, structuur onafhankelijk van gebied rondom, de bebouwing is doorgaans vrijstaand en/of gevelwand, er is beperkte openbare ruimte en de panden kennen veelal 1 tot 4 bouwlagen.

De nota benadrukt dat voor het voor dergelijke van belang is om het historische karakter van het lint als geheel herkenbaar te houden. Voorts is het uitgangspunt het tegengaan van te forse schaalvergroting en het vasthouden aan het bindend element: de rooilijn en de continue openbare ruimte (de weg of straat). De manier van ontwikkelen is pandsgewijs.

4.4.7 Profilerings Oud Zuid

De profilerings Oud Zuid is op 3 maart 2009 in opdracht van College van B&W, Pact op Zuid vastgesteld. De profilerings heeft als doel een aantal al bestaande waardevolle en onderscheidende karakteristieken van wijken in kaart te brengen. Deze kwaliteiten vormen aanbevelingspunten voor ontwikkelingen in de toekomst.

De kracht van Oud-Charlois die in de profilerings geschetst wordt is de kleinschaligheid, de historische kern, het intieme groene karakter, de verscheidenheid aan voorzieningen en de concentratie van betrokken creatieve ondernemers en kunstenaars. Daartegenover staan als zwakke punten de sociale problematiek en de lage kwaliteit van de woningvoorraad. Het profiel van de wijk Oud Charlois bestaat uit vier identiteiten die op eigen wijze verder ontwikkeld kunnen worden; Spui, Art Village, Maashaven kwartier en Charloisse Tuinen. Zuidhoek ligt op de grens tussen de twee identiteiten Spui en Charloisse Tuinen. De Spuizone vormt het overgangsgebied tussen de excellente haven met haar grote schaal en de kleinschaligheid van Charloisse Tuinen. De Zuidhoek kent een dubbelzijdige oriëntatie: richting de haven en de buurt.

4.4.8 Bestemmingsplan 'Oud-Charlois'

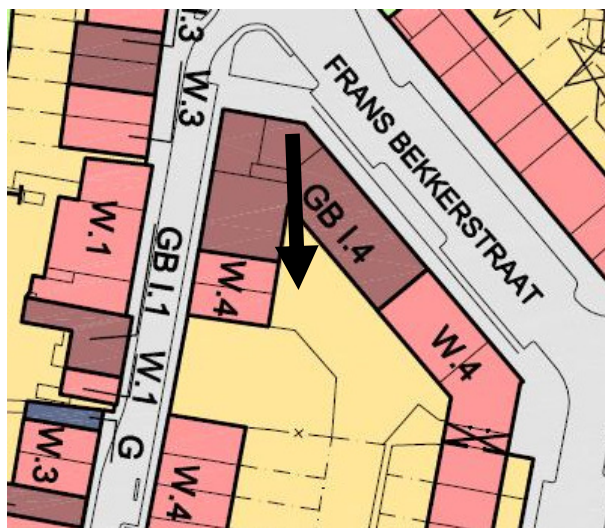
Eerder is reeds verwoord welk lokaal ruimtelijk kader vigerend is. Aangezien het bouwplan niet overeenstemt met de bestemming 'Tuin' is onderhavig bestemmingsplan voorbereid.

Onderhavig bestemmingsplan behelst een wijziging op dit vigerend beleid en maakt na vaststelling door de deelgemeenteraad het voornemen mogelijk.

Voor het bouwplan zijn zoals gezegd door dS+V stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waar de gemeente zich aan heeft geconformeerd. De randvoorwaarden uit het document zijn bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan in acht genomen.

4.4.9 Conclusie

Het bouwplan past binnen het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Ook past het plan binnen de algemene ruimtelijke beleidsdoelstellingen van de gemeente Rotterdam. Het bouwplan past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan

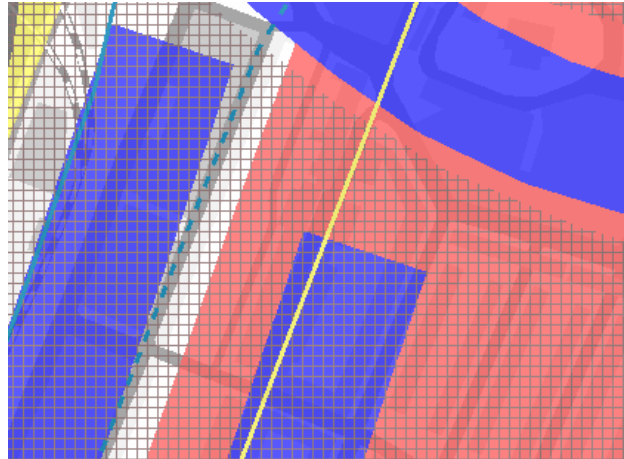
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

5.1 Algemeen

Bij een Toelichting als de onderhavige dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is het perceel gelegen in gebied waarvoor een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern) geldt.

Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (hierna: BOOR).



Uitsnede Cultuur Historische kaart Provincie Zuid-Holland

Het bouwplan is door BOOR beoordeeld, waarbij het beleidskader, de bewoningsgeschiedenis en de archeologische verwachting is geschetst. Aansluitend doet BOOR een aanbeveling, welke in de onderhavige toelichting (zie het navolgende) en de bijbehorende regels zijn opgenomen.

5.2 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 bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

In het plangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege en Late Middeleeuwen (350-1500) en Nieuwe tijd (vanaf 1500) te verwachten. Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken te verwachten zijn. Donken, rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats werden benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

Het plangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt groot gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. Het plangebied bevindt zich iets ten zuiden van de noordelijke dijk van de Riederwaard. De dijken werden in deze periode vaak als woonlocatie benut. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen op IJsselmonde ook stenen woontorens voor, die door de elite als woonplaats werden gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De resten van één van de woontorens liggen onder de Frans Bekkerstraat, op korte afstand van het plangebied.

In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Een van de polders die wordt aangelegd is de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475), waarbinnen het plangebied is gelegen. De Zuidhoek, waaraan het plangebied is gelegen, is één van de dijken van deze polder.

Het huidige dorp Charlois is omstreeks 1462 gesticht. Onder aan de dijk werd de kerk gebouwd. Daaromheen bevond zich het kerkhof, omringd door een gracht. Het huidige kerkgebouw dateert uit 1868, de kerktoren uit 1660. Het plangebied maakt deel uit van de historische dorpskern van Charlois in de omvang van omstreeks 1850.

Archeologische verwachting

Gelet op het voorgaande kunnen in het gehele plangebied archeologisch waardevolle relictten worden aangetroffen vanaf de Midden- Steentijd (8000-5300 voor Christus) tot in de Nieuwe tijd. De locatie heeft met name een hoge potentie voor archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Conform de AWK betreft het hier een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. De locatie valt deels binnen het dijklint langs de historische dijk en geheel binnen de oude dorpskern van Oud-Charlois. Het dijklint betreft het westelijk deel van het plangebied, dat met een maaiveldhoogte van circa + 2,5 m NAP ook aanzienlijk hoger is gelegen dan het oostdeel, dat een maaiveldhoogte heeft van circa - 0,1 m NAP.

De locatie maakt deel uit van het gesloten bouwblok omsloten door de Zuidhoek, Frans Bekkerstraat, Verboomstraat en Voornsestraat. De plangrenzen vallen samen met de kadastrale grenzen met perceelnummers 5216, 6207 en 7049. De braakliggende locatie bevindt zich tussen huisnummers 28 en 38. Ter plaatse zal een dijkpand worden gerealiseerd, waarin zes appartementen worden ondergebracht. Het binnenterrein zal worden ingericht als parkeerplaats. Onder het nieuwe pand worden verder een zestal parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd. Het bouwplan geeft hiervoor als maat een oppervlakte van circa 15 x 15 m en een diepte van circa 3 meter onder vloerpeil. Gezien de archeologische verwachting van het gebied vormt het bouwplan een bedreiging voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

Aanbevelingen

Voor het hele plangebied tot aan de lijn van de achtergevels van de belendende panden (Waarde - Archeologie - 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

Voor de rest van het plangebied (Waarde -Archeologie - 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

5.3 Cultuurhistorie

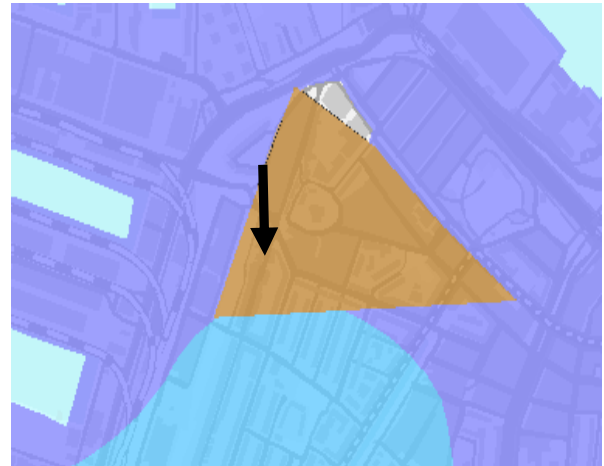
Onder archeologie is reeds kort ingegaan op het dijklint. Op de Cultuurhistorische kaart (CHS) van de provincie Zuid-Holland valt af te lezen dat de Zuidhoek en het dijklint ter plaatse als cultuurhistorisch waardevolle elementen worden beschouwd. Het type bebouwing wordt volgens de CHS gekenmerkt als 'Bebouwing/industrie/delfstofwinning (na 1850)'.

De locatie is volgens de CHS voorts gelegen binnen de stedelijke kern. De Zuidhoek wordt ter hoogte van de onderhavige locatie aangeduid als 'Nederzetting lint, kenmerk: structuur intact', waaraan een redelijk hoge waarde is toegekend.

Zoals aangegeven wordt het dijklint ter plaatse gekenmerkt door woonbebouwing welke zich langs de weg bevindt. Deze bebouwing is gevarieerd qua ouderdom, ontwerp en positionering.

Het bouwplan zal deze stedenbouwkundige structuur niet wezenlijk aantasten. Daarbij is positief dat als uitvloeisel van het bouwplan sprake zal zijn van een concentratie van de bebouwing. De lege plaats in het dijklint wordt door middel van uitvoering van onderhavig bouwplan 'ingevuld'.

Voor wat betreft de uitstraling is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische waarde-elementen. De lintbebouwing aan de oostzijde van de Zuidhoek maakt onderdeel uit van een gesloten bouwblokken structuur. Door invulling van de onderhavige locatie wordt het dijklint versterkt. De rooilijn sluit aan bij de rooilijnen van aangrenzende bebouwing.



Uitsnede Cultuur Historische kaart Provincie Zuid-Holland

Voorts zal gebruik worden gemaakt van het hoogteverschil van de kavel, één en ander met inachtneming van de aanbevelingen van BOOR.

Ten slotte wordt in onderhavig bestemmingsplan de binnenplaats meegenomen ten behoeve van een herinrichting van de bestaande situatie. De huidige situatie is slecht onderhouden. De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en de uitbreiding van de parkeervoorzieningen zoals voorzien in het bouwplan. Dit voornemen betekent dat er buiten de eigendomsgrenzen wordt gekeken. Het beheer over het opnieuw ingerichte en efficiënter functionerende binnenterrein zal vervolgens collectief door de verschillende bestaande en nieuwe gebruikers beheerd kunnen worden.

5.4 Conclusie

Kijkend naar onderhavig bouwplan kan geconcludeerd worden dat het plan inpasbaar is voor wat betreft de cultuurhistorische aspecten. In de regels zijn ten aanzien van de archeologische aspecten bepalingen opgenomen. Voor het overige draagt uitvoering van het bouwplan bij aan de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6. Verkeerskundige aspecten

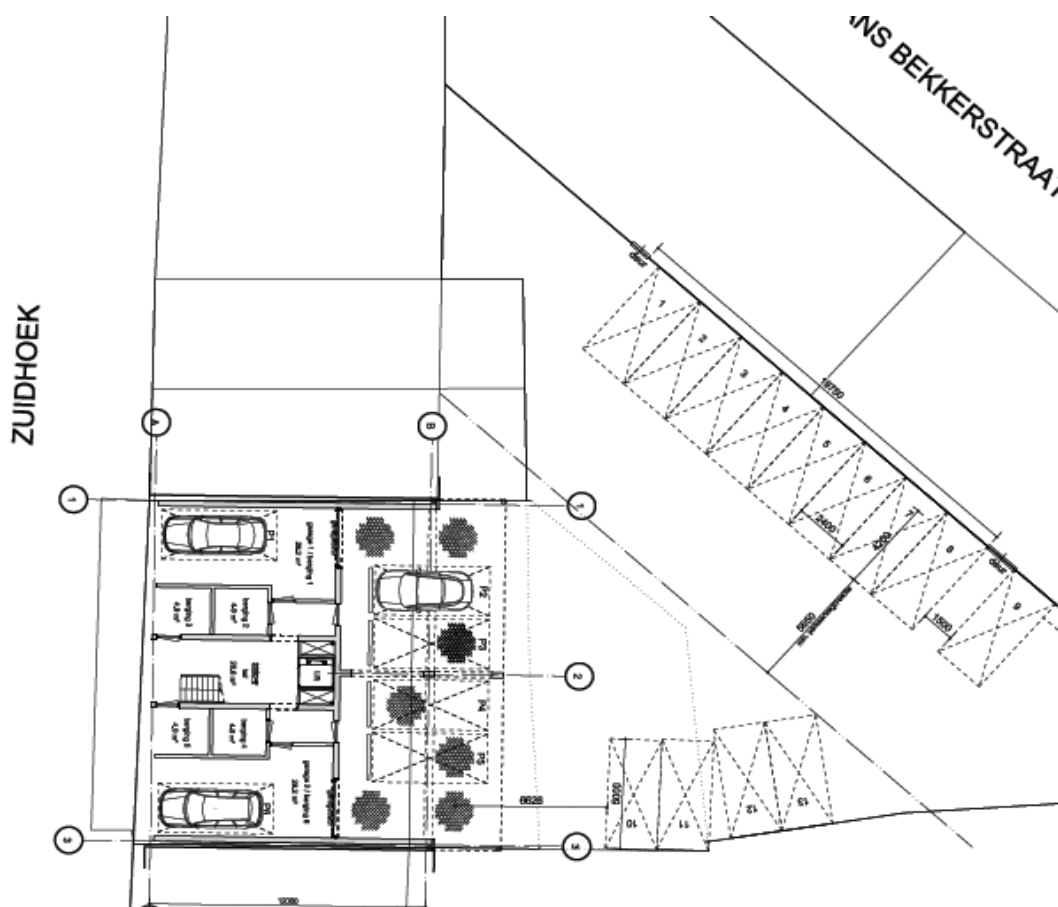
6.1 Parkeervoorzieningen en ontsluiting

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 inpandige parkeerplaatsen (2 garages beneden vloerpeil) en 4 aansluitende (door het terras) overdekte parkeerplaatsen voor eigen gebruik.

Voorts wordt de herinrichting van het binnengebied voor wat betreft de planologie aan de achterzijde meegenomen. Hier worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners en gebruikers van de andere omliggende panden. Thans wordt het binnengebied al gebruikt voor parkeren. Dit gebruik wordt met uitvoering van onderhavig bouwplan als zodanig gelegaliseerd. De planologische bestemming van de gehele binnenruimte betreft thans namelijk de bestemming 'tuin' op grond waarvan de gronden ter plaatse in beginsel niet in gebruik genomen mogen worden genomen voor parkeren. Niettemin wordt het parkeren in de binnenruimte door de gemeente toegestaan.

Ten behoeve van een efficiëntere indeling zal herinrichting plaatsvinden. Na afstemming met betrokken eigenaren en bewoners voorziet de binnenplaats in totaal in 13 parkeervakken, waarvan 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer (sectie B, nummer 6207) direct aan de achterzijde van de appartementen. Na realisatie van het bouwplan ontstaan er derhalve 19 parkeerplaatsen, waarvan 8 parkeerplaatsen op percelen in eigendom van de initiatiefnemer.

De ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de achterzijde vindt plaats via de toegangspoort aan de Verboomstraat.



Situatietekening parkeren, voorlopig ontwerp, tekeningnummer 101466, d.d. 8-6-2011, opgesteld door Alsemgeest & Westerwoudt Architecten B.V.

6.2 Parkeereisen

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden er in de gemeentelijke Bouwverordening⁵ eisen gesteld aan de minimaal aanwezige parkeergelegenheid. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening. Desalniettemin zal in het kader van onderhavig bestemmingsplan al duidelijk moeten zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om die parkeerplaatsen te kunnen realiseren die nodig zijn voor hetgeen het bestemmingsplan toelaat.

De betrokken locatie maakt deel uit van de Centrumrand. Voor huurwoningen in dit gebied gelden de volgende parkeereisen:

Oppervlakte woning	Parkeernorm
a. < 85 m ²	1,28
b. >= 85 en <= 100 m ²	1,39
c. > 100 m ²	1,47

Uitvoering van onderhavig bouwplan betekent dat het bouwplan voldoet aan de voornoemde geldende parkeereisen. Het bouwplan voorziet immers in de realisatie van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op grond van de Bouwverordening geldt een eis van 8,06 parkeerplaatsen (gelet op de oppervlakte van de te realiseren appartementen, waarbij 4 appartementen een oppervlakte kennen van minder dan 85 m² en 2 appartementen een oppervlakte kennen van meer dan >120 m²).

Ook indien het te realiseren gebouw (deels) zal worden gebruikt voor kantoorruimte (zonder baliefunctie) wegens de toegestane toekomstige bestemming voor ‘gemengd’ zal kunnen worden voldaan aan de parkeereisen. Op grond van de ASVV⁶ geldt dat minimaal 5 parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen per 100 m² kantoorruimte nodig zijn. Onderhavig bestemmingsplan laat maximaal 225 m² toe aan kantooroppervlak (1 bouwlaag). Ook in die situatie zal voldoende parkeerruimte aanwezig zijn. Dit omdat een te realiseren kantoorfunctie zal leiden tot een afname van het aantal te realiseren woningeenheden. Een kantoor van 225 m² b.v.o. zal betekenen dat ofwel 2 appartementen van minder dan 85 m² niet kunnen worden gerealiseerd of 1 appartement van meer dan 100 m². Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het wonen neemt dan af met 1,47 of 2,56. Hierbij kan er verder van uit worden gegaan dat een deel van de bewoners overdag met de auto naar het werk zal gaan zodat bewonersparkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor een kantoorfunctie.

De bestaande situatie in het binnengebied wordt gelegaliseerd door middel van de toekenning van de aanduiding ‘erf’ aan het perceel.

Een toename van de verkeersbelasting zal uitsluitend ontstaan aan de Verboomstraat (doorgaande weg). De toename is echter gering, gelet op het beperkte oppervlak aan nieuwe functies dat gerealiseerd zal worden en de daarbij te verwachten gebruiksintensiteit en verkeersaantrekkende werking.

⁵ Bouwverordening Rotterdam 2010, besluit van de Gemeenteraad d.d. 30 september 2010 en vastgesteld op 1 oktober 2010.

⁶ ASVV 2004, herziene versie mei 2008, richtlijnen zoals ontwikkeld door het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

7. Natuuraspecten

7.1 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Op de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kaart van de provincie Zuid-Holland valt af te lezen dat het perceel niet is gelegen in een natuurgebied of op korte afstand daarvan.

De uitvoering van onderhoudig bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot een aantasting van de hier aanwezige ecologische waarden.

7.2 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (artikel 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden.

Het plangebied ligt niet in een als Natura 2000, een natuurbeschermingswet of een Ecologische Hoofdstructuur aangeduid natuurgebied. Realisering van de voorgenomen bestemming heeft geen nadelig invloed op de aanwezige Flora en fauna in de nabijheid van het plangebied. Op de locatie waar de appartementen worden opgericht is het terrein weliswaar begroeid, doch één en ander zal niet tot verstoring van natuurwaarden leiden.

Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland



8. Water

8.1 Beleidskader

8.1.1 Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationale Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op basis van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het kabinet kiest in het Nationaal Waterplan voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken".

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is ook een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (onder andere in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. De wijziging op het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het wettelijk vooroverleg.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

8.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

Het plangebied is niet strijdig met het provinciaal beleid.

8.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad.

De ontwikkeling binnen het plangebied past in het regionaal beleid.

8.1.4 Samenwerking met waterbeheerders

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders tot een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerder van het oppervlaktewater is het waterschap Hollandse Delta.

In het Waterbeheerplan 2009-2015⁷ staat hoe het waterschap het waterbeheer in de komende jaren wenst uit te voeren. Hollandse Delta heeft op grond van dit plan beleid voor de compensatie bij de aanleg van extra verharding. De ontwikkelaar is verplicht om 10% van het extra verhard oppervlak te compenseren in de vorm van open water. Op grond van de beleidsregel 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak'⁸ van het waterschap Hollandse Delta geldt een vrijstelling van deze compensatieplicht voor een oppervlakte van minder dan 250 m².

8.2 Plantoetsing

Onderhavig bouwplan voorziet in een gebouw een oppervlakte met 184 m² ter plaatse van de appartementen. De binnenruimte alwaar de parkeerplaatsen worden gelegaliseerd is thans reeds geheel verhard. Bij de herinrichting van dit terrein zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van water doorlatende verhardingen (zoals infiltrerende grastegels).

Conform het beleid op dit punt zal bij de bouw van de appartementen het schoon verhard oppervlak zoveel mogelijk worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk worden niet uitlogende materialen toegepast, om te voorkomen dat diffuse verontreinigingen het water zullen gaan belasten, dan wel zullen dergelijke materialen worden voorzien van een coating.

De appartementen worden aangesloten op de bestaande riolering. Vooralsnog wordt de capaciteit van de ontvangende afvalwaterzuivering afdoende geacht om dit afvalwater te kunnen verwerken.

Voor de locatie geldt daarnaast geen bijzonder overstromingsrisico.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er wat betreft de wateraspecten geen belemmeringen bestaan die realisering van het plan in de weg staan.

8.3 Huidig watersysteem en -afvoer

De bouw van de appartementen binnen het plangebied zal de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater niet nadelig beïnvloeden. Voor de afvoer van water zal op de gebruikelijke wijze worden aangesloten op de al aanwezige riolering en passen binnen de huidige geldende regels.

Het grondwaterpeil is een afgeleide van het streefpeil van het oppervlaktewater. Dit streefpeil is in het peilbesluit vastgelegd op NAP -2,40 meter.

⁷ Zie paragraaf 7.2 van het Waterbeheerplan.

⁸ Vastgesteld door het college van dijkgraaf en heemraden te Ridderkerk, d.d. 16 november 2010.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen nog enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een Toelichting.

9.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken. Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

9.2 Milieuzonering

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Waal- Eemhavengebied en valt binnen de 50dB(A)-contour voor industrielawaai. In de paragraaf geluid is dit verder uitgewerkt. Het bestaand plangebied is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als stedelijk gebied.

9.3 Bodem

Voor de locatie van de nieuwe appartementen zal door middel van een bodemonderzoek worden aangetoond dat de ondergrond geschikt is voor het beoogde gebruik.

9.4 Geluid

9.4.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

In het gemeentelijk ontheffingsbeleid Wet geluidhinder geldt een stelsel van voorkeurswaarden en grenswaarden voor geluid. In dit Rotterdamse beleid staat een goede leefomgevingkwaliteit voor bewoners voorop.

Bij beperking van geluidhinder hanteert de gemeente een volgorde in prioriteit: eerst bronmaatregelen, daarna overdrachtsmaatregelen en dan ontvangersmaatregelen.

Bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen besteedt het gemeentebestuur aandacht aan de mate waarin het stedenbouwkundig ontwerp bijdraagt aan de beperking van geluidsoverlast. Zo wordt in ieder geval verplicht dat elke woning minimaal één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte heeft. In een compacte stad blijven ontheffingen van de voorkeurswaarde geregeld nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren zonder de vestigingsmogelijkheden van bedrijvigheid te compromitteren. Door beperking van geluidsoverlast vanaf het begin mee te nemen bij gewenste stedelijke ontwikkelingen, gaat de gemeente ervan uit dat de aantrekkelijkheid van de stad gewaarborgd blijft.

9.4.2 Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁹. De conclusie van dit onderzoek is dat het aspect verkeerslawaaï de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

De hoogte van de geluidbelasting op het bouwplan vanwege het wegverkeer (inclusief aftrek van de correctie ingevolge de Wet geluidhinder van 5 dB) is per weg waarvoor de geluidbelasting dient te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder nergens hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogte van de geluidbelasting op het bouwplan vanwege het wegverkeer op de Zuidhoek zelf bedraagt maximaal 61 dB. Deze waarde hoeft te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder en er hoeft derhalve ook geen hogere waarde te worden aangevraagd in het kader van deze wet. Gesteld kan worden dat optredende geluidbelastingen, gelet op het straatbeeld, identiek zijn aan die op de gevels van de reeds aanwezige woningen in de straat en daarmee aanvaardbaar zijn.

Voor een nadere onderbouwing wordt op deze plaats verwezen naar de rapportage.

9.4.3 Industrielawaaï

Als onderdeel van de onderhavige toelichting is voorts een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de geluidbelasting ten gevolge van relevant industrielawaaï op de gevel(s) van het bouwplan.¹⁰ Doel van dit onderzoek is het bepalen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, en voor zover relevant het maximale geluidniveau, ter plaatse van de gevels van het bouwplan.

⁹ Zie bijlage 4: Akoestisch onderzoek (hoogte geluidbelasting door industriële activiteiten en wegverkeer) - realisatie bouwplan Zuidhoek Rotterdam, rapportnummer R2010-28 versie 01, 5 december 2011.

¹⁰ Zie eveneens bijlage 4.

Uit de rapportage van het akoestische onderzoek blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal kunnen worden voldaan op de hogere bouwlagen. De etmaalwaarde op de bovenste twee bouwlagen zal volgens het onderzoek 58 dB(A) respectievelijk 60 dB(A) bedragen.

Deze verwachte geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Waal-Eemhaven wordt in hoofdzaak bepaald door zeehavengebonden activiteiten die noodzakelijkerwijs in de openlucht plaats vinden. De bron zijde voldoet daarmee aan de voorwaarden voor het toepassen van de zeehavennorm. Gezien de beperkte omvang van het plan en de ligging binnen een bestaande woonwijk en het ruimtelijke beleid in dit gebied wordt ook vanuit de ontvangerzijde voldaan aan de voorwaarden die artikel 60 van de Wet geluidhinder stelt.

Om deze reden zal voor onderhavig bouwplan een hogere waardeprocedure moeten worden gevolgd. Voor een nadere onderbouwing wordt op deze plaats verwezen naar de rapportage.

9.4.4 Overig

Met andere categorieën van geluid, zoals rail- en luchtverkeerslawai, behoeft geen rekening te worden gehouden op de onderhavige locatie. Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dan ook dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van het bouwplan.

9.5 Luchtkwaliteit en geurhinder

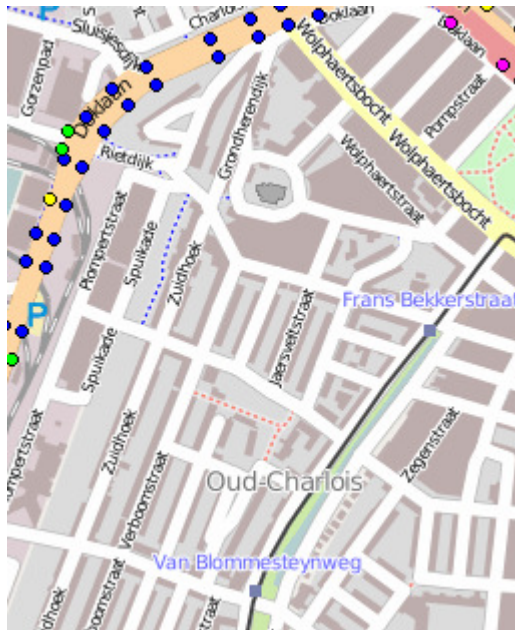
In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig ten aanzien waarvan het aspect geurhinder een rol speelt.

In het kader van luchtkwaliteit is de huidige achtergrondconcentratie in beeld gebracht (via de monitoringstool van de Rijksoverheid). De Monitoringstool toont de concentraties PM₁₀ en NO₂ voor het afgelopen jaar en de relevante zichtjaren voor het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In de Monitoringstool is ook informatie opgenomen over de uitvoering van projecten en maatregelen die zijn opgenomen in het NSL.

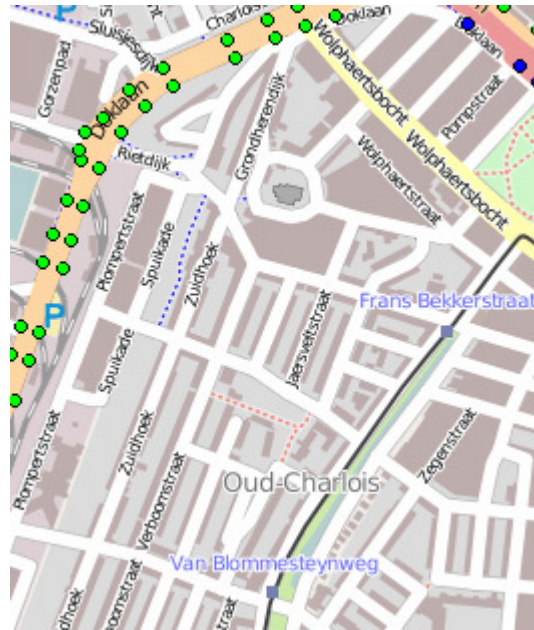
De achtergrondconcentratie PM₁₀ bedraagt thans maximaal 30 µg/m³ en de achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt maximaal 38 µg/m³. In 2020 bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ eveneens maximaal 30 µg/m³. De achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt in 2020 maximaal 37 µg/m³.

Buiten de aanwezige weg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. De bouw van de appartementen zelf kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is niet van toepassing op de betrokken ontwikkeling.

Gelet op de verwachte minimale effecten op de verkeersbelasting (welke uitvoering van het bouwplan teweeg zal brengen) zijn vanwege de onderhavige ontwikkeling geen negatieve effecten voor de locale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.



Uitsnede Monitoringstool NO² 2011



Uitsnede Monitoringstool PM¹⁰ 2011

9.6 Veiligheid en risico's

9.6.1 Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeneten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} /jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.6.2 Risicobronnen in de omgeving

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Transport van gevaarlijke stoffen over water
- Bedrijfsvestiging Rotterdams Havenbedrijf B.V
- Bedrijfsvestiging De Vaan partijhandel

9.6.3 Toets- en berekeningsresultaten

Het plan met betrekking tot de nieuwbouw aan de Zuidhoek voldoet aan de randvoorwaarden van het beleid op het gebied van externe veiligheid geeft (voor zowel het plaatsgebonden risico, het instellen van een veiligheidszone en de hoogte van groepsrisico). Ter bepaling van de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico wordt hieronder ingegaan op de risicobronnen.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

Om de bebouwing langs oevers te beschermen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen op (zee)schepen moet een zone langs de kade/oever worden vrijgehouden van bebouwing. Uit het bestemmingsplan blijkt dat deze zone in principe 65 meter bedraagt. De afstand van het plangebied tot de kade van de Nieuwe Maas bedraagt circa 680 meter. De afstand tot de kade van de Waalhaven bedraagt circa 280 meter. Uit de Vaarwegenstudie Rijnmond blijkt dat de 10^{-6} contour op het water ligt. Het plan voldoet derhalve aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Bij het transport van gevaarlijke stoffen over water is er gezien het zeer kleine aantal woningen geen toename van het groepsrisico. Het groepsrisico zit ruim onder de oriënterende waarde.

Bedrijfsvestiging Rotterdams Havenbedrijf B.V.

Op circa 240 meter van het plangebied is het bedrijf Expresso (voorheen Rotterdams Havenbedrijf) B.V. gevestigd. Dit bedrijf is een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het bouwplan bevindt zich binnen het invloedsgebied van dit bedrijf maar ruim buiten de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied wordt bepaald door toxische scenario's. Door de DCMR is onderzocht wat de invloed van het plan op het groepsrisico is. De bijdrage van het bouwplan is kleiner dan 0,1 %. In verband met de ligging binnen het invloedsgebied is voor het plan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Bedrijfsvestiging De Vaan partijhandel

Schuin tegenover de bouwplanlocatie aan de Zuidhoek 37 is het bedrijf "De Vaan Partijhandel gevestigd". Voorts is aan de Zuidhoek 27 een showroom van dit bedrijf gevestigd. De Vaan Partijhandel beschikt over een vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het in werking hebben van een handel in partijgoederen waar tevens vuurwerk wordt opgeslagen en verkocht. In de inrichting mag maximaal 2000 kilogram vuurwerk worden opgeslagen (conform het Vuurwerkbesluit). Voor het bedrijf is geen risicocontour vastgesteld. Wel geldt een veiligheidszone van acht meter vanaf de deur van de vuurwerkkluis. De vuurwerkkluis staat inpandig opgesteld aan de Zuidhoek 37. De afstand vanaf de planlocatie tot aan de voorgevel van nummer 37 bedraagt meer dan 20 meter. Voor alle volledigheid wordt opgemerkt dat de vestiging aan de Zuidhoek 27 (direct tegenover de planlocatie) uitsluitend een showroom betreft. Verkoop en opslag van vuurwerk vindt plaats aan de Zuidhoek 37. De bedrijfsvestiging staat derhalve het bouwplan niet in de weg.

9.6.4 Conclusie externe veiligheid

Van andere externe veiligheidsaspecten, zoals de mogelijke aanwezigheid van blindgangers e.d., is niet gebleken. Geconcludeerd kan worden dat er geen veiligheidsaspecten zijn die realisering van het plan in de weg staan.

9.7 Duurzaamheid en energie

9.7.1. Algemeen

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 leefomgeving 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.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam heeft een programma voor duurzaamheid vastgesteld, genaamd 'Investeren in groei'. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van nieuwe gebouwen, bij gebouwrenovatie en bij herontwikkeling rekening worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen.

Het duurzaamheidprogramma van de gemeente Rotterdam schetst de uitgangspunten en aspecten omtrent duurzaamheid voor de ontwikkeling van nieuwbouw. Een groot deel van deze aspecten zijn reeds separaat beschreven in onderhavige rapportage (zie hiervoor de paragrafen: verkeersaspecten, natuuraspecten, water, bodem, geluid en luchtkwaliteit). Andere belangrijke duurzaamheidsaspecten zijn duurzaam bouwen, energiegebruik (inclusief CO₂-emissie) en afval.

9.7.2. Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit'(RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Voor het bouwplan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame grondstoffen en materialen. Zo zal er bijvoorbeeld FSC-gecertificeerd (of gelijkwaardig gecertificeerd) hout worden gebruikt. Een dergelijk keurmerk geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is. Voor dakgoten wordt staal (en geen zink) gebruikt. Zink heeft namelijk de eigenschap om uit te logen als gevolg waarvan zink oplost in het regenwater. Er vindt een afkoppeling van hemelwaterriool plaats, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Ten slotte worden waterbesparende maatregelen toegepast (zoals een waterbesparende douchekop en een waterbesparend toilet).

9.7.3. Energiegebruik

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Sinds 1995 is het verplicht een EPC- berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten. Deze EPC normen zijn opgenomen in het bouwbesluit en begin 2011 aangescherpt. Dit aspect zal dan ook door de initiatiefnemer worden meegenomen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bouwplan zal hiermee voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving en meer specifiek de Energie Prestatie Coëfficiënt voor de woningen (conform het bouwbesluit). Ten slotte zal een EPA-W + label (energielabel) worden uitgevoerd.

9.7.4. Afval

Uitgangspunt is dat de afvalafhandeling inpandig en zoveel mogelijk centraal georganiseerd plaatsvindt. Volgens de rapportage Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuidhoek' kan de planlocatie 'meeliften' door gebruik te maken van de bestaande ondergrondse afvalvoorzieningen.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1 Algemeen

Het bouwplan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Met de gemeente zal mogelijk een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

10.2 Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 21 mei 2012 tot en met 1 juli 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

11.2 Overleg met instanties

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
5. DCMR
6. Havenbedrijf
7. Deltalinq

12. Conclusie

Met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan.

Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven aan onderhavig bouwvoornemen.

13. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig advies
2. Kadastrale kaart
3. Omgevingskaart
4. Akoestisch onderzoek
5. College van burgemeester en wethouders (reactie vooroverleg)
6. Waterschap Hollandse Delta (reactie vooroverleg)
7. Provincie Zuid-Holland (reactie vooroverleg)
8. DCMR (reactie vooroverleg)
9. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (reactie vooroverleg)