



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN KORRELBETON, FASE 1

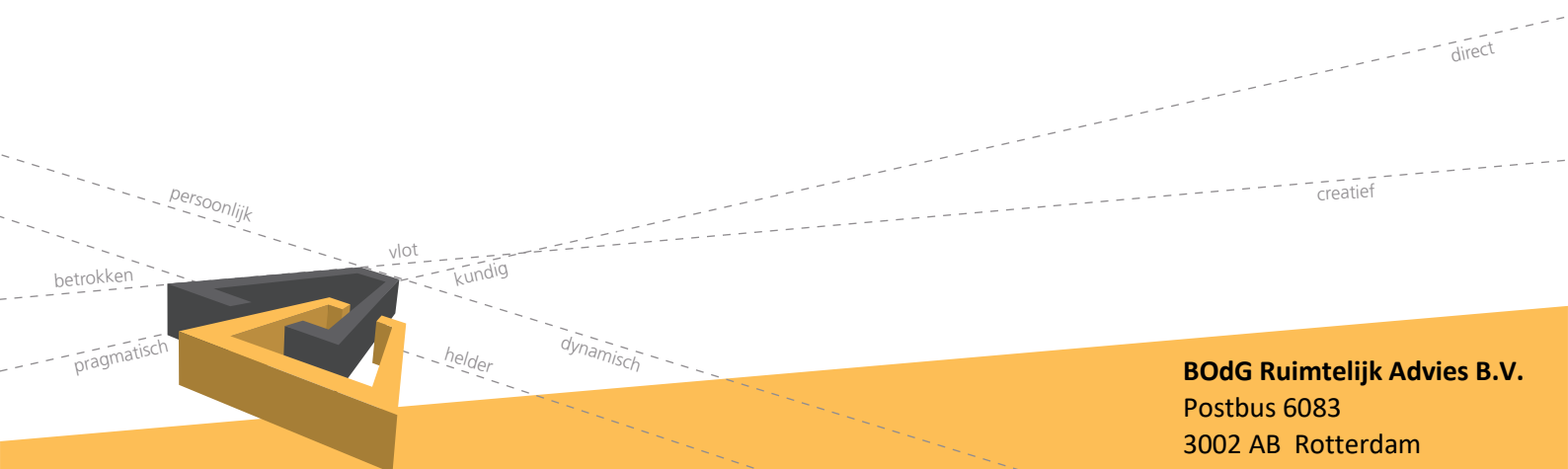
2 juli 2020



BESTEMMINGSPLAN

KORRELBETON, FASE 1

concept ontwerp	26 juli 2017
ontwerp	14 juni 2019
vaststelling	2 juli 2020



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Ontstaansgeschiedenis Hoek van Holland.....	21
3.2 Omgeving en huidig gebruik	21
3.3 Projectbeschrijving	22
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	29
4.3 Geluid.....	30
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bodem.....	34
4.7 Archeologie	35
4.8 Flora en fauna	36
4.9 Duurzaamheid en energie	38
4.10 Besluit m.e.r.....	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels.....	41
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

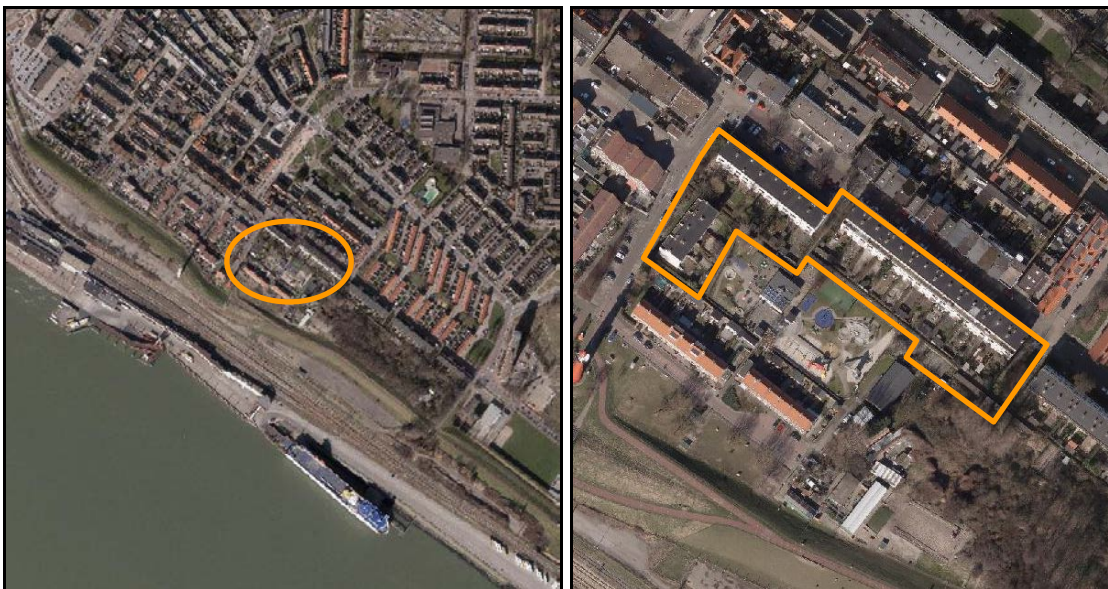
1.1 *Aanleiding*

Het in 1950 gebouwde Korrelbeton-complex bestaat van oorsprong uit zes bouwblokken, met in totaal 158 portiekwoningen. De naam verwijst naar het bouwsysteem en het gebruikte bouw materiaal: beton, gemaakt van verloren gegane bebouwing als gevolg van het bombardement op Rotterdam in de Tweede Wereldoorlog. Het complex is echter zowel bouw- als woontechnisch verouderd. Vandaar dat Woningbouwvereniging Hoek van Holland, als eigenaar van het complex, deze bouwblokken gefaseerd wil vervangen door nieuwe woningen.

Fase 1 van de herontwikkeling van het complex, betreft de drie meest westelijke bouwblokken die inmiddels zijn gesloopt. Het voornemen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland is om op deze locatie levensloopbestendige sociale huurappartementen te realiseren. Omdat deze woningen op een iets andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd, bestaat strijdigheid met het geldende bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied” (zie § 1.3). Een herziening daarvan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Hoewel het project bekend stond onder de naam ‘Korrelbeton’, is de officiële naam van het project tegenwoordig “Nieuwbouw Prins Hendrikstraat”.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Hoek van Holland en betreft het gebied waar de drie meest westelijke bouwblokken van het Korrelbeton-complex gestaan hebben. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Prins Hendrikstraat. Aan de zuidwestzijde wordt de grens gevormd door de Jolinkstraat. De overige grenzen van dit bestemmingsplan worden gevormd door de aanwezige perceelsgrenzen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Hoek van Holland (links) en in direct omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan “Hoek van Holland - Woongebied” het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 29 november 2012 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. Na uitspraak van de afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State is dit bestemmingsplan sinds 14 mei 2014 onherroepelijk.

De gronden rondom de voormalige woningbouwblokken zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Zoals de bestemmingsnaam aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor tuinen met de daarbij behorende paden en waterpartijen. De bouw mogelijkheden zijn hier zeer beperkt. Slechts aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan (uitsluitend in de achter- en zijtuin), net als in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ondanks dat sprake is van een bestemmingen waarbinnen woningen mogelijk zijn, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de gestelde bouwregels. Zo zijn de toekomstige woningen deels gelegen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast wordt een deel van de noodzakelijke parkeerbehoefte opgelost op gronden waar dergelijke voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie niet zijn toegestaan. Het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Woongebied" kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de gewenste woningen en benodigde parkeervoorzieningen te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat 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). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen op de plek waar sinds lange tijd de woonfunctie aanwezig is. De eerder aanwezige woningen dateerden van de periode net na de Tweede Wereldoorlog en waren zowel bouw- als woontechnisch verouderd. De betreffende woningen zijn dan ook reeds gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van de beoogde nieuwe woningen. Deze woningen zijn gelegen in het bestaand bebouwd gebied van Hoek van Holland, waardoor deze geen invloed hebben op één van de in het Barro opgenomen onderwerpen van nationaal belang. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld, dat de beoogde herontwikkeling hieraan voldoet. Immers dienen de beoogde woningen te vervangen van reeds eerder aanwezige woningen. Het aantal wooneenheden neemt hierbij ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met tien woningen toe. Alle woningen zijn geschikt voor senioren en bestemd voor de sociale huur, waar in Hoek van Holland vraag naar is. De locatie betreft bestaand stedelijk gebied dat door de ontwikkeling verder wordt verdicht. Dit gaat niet ten koste van agrarisch gebied of bestaand groen (parken) in de stad.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde herontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit, waarbij in 2018 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

In de structuurvisie wordt het strategisch ruimtelijk beleid verwoord, dat operationeel wordt vertaald in het Programma Ruimte. Het projectgebied wordt hierbij geheel aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit wordt gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-

culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Voor het BSD is één van de speerpunten van het provinciale beleid gericht op het beter benutten van het gebied. Dit krijgt invulling door verdichting, herstructurering en (binnenstedelijk) transformatie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarbij primair plaatsvinden binnen het BSD.

De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij. De te realiseren woningen (geschikt voor senioren en bedoeld voor sociale huur) passen binnen de woningbouwbehoefte in de regio, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De woningen dienen ter vervanging van bestaande, reeds in een bestemmingsplan opgenomen woningen, waardoor geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De herontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook § 2.1).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een van deze VIP-gebieden.

In zijn algemeenheid wordt in de Stadsvisie ten aanzien van Hoek van Holland gesteld, dat het zich in de komende jaren kan ontwikkelen tot een kustlocatie (badplaats) met een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu. Daarbij is sprake van voldoende ruimte voor een substantiële vergroting van het aantal woningen. Belangrijk voor het bepalen van de omvang van deze woningbouw is de wens tot behoud van het eigen karakter van Hoek van Holland.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - o 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

- o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o 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. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Gebiedsidee Hoek van Holland 2020/2030 en Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030

De voormalige deelgemeente Hoek van Holland en het stadsbestuur van de gemeente Rotterdam zijn zeer ambitieus wat betreft de verdere ontwikkeling van Hoek van Holland. In het voorjaar van 2008 is door de voormalige deelraad het 'Gebiedsidee Hoek van Holland 2020/2030' vastgesteld. Hierin zijn de drie kernambities voor Hoek van Holland ruimtelijk vertaald:

1. de beste evenementenbadplaats worden;
2. een aantrekkelijke woonkern zijn en blijven;
3. de bedrijvigheid versterken.

De Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030 - door de toenmalige deelgemeenteraad in maart 2010 vastgesteld, maar niet bekrachtigd door de centrale stad - bundelt alle projecten die voortvloeien uit het Gebiedsidee en vertaalt ze in een uitvoeringsprogramma. Uiteindelijk dienen alle gestelde ambities in 2030 gerealiseerd te zijn.

Gesteld wordt, dat de realisatie van woningbouwplannen een belangrijke basis is voor de realisatie van de gestelde ambities. Door het aantal woningen in Hoek van Holland sterk uit te breiden, wordt niet alleen invulling gegeven aan de wens nieuwe groene woonmilieus te realiseren in de Rotterdamse Regio. Het voorzieningenniveau van Hoek van Holland krijgt hiermee ook een flinke impuls. Voor een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad is het noodzakelijk om nieuwbouw af te stemmen met de ontwikkeling en vernieuwing van de bestaande (sociale) voorraad. Om de groei van het aantal ouderen in Hoek van Holland op te kunnen vangen, is het wenselijk om geschikte (drempelloze) woningen aan de voorraad toe te voegen. Ook voor starters op de woningmarkt is het wenselijk om over voldoende betaalbare (huur)woningen te beschikken.

Gebiedsvisie Hoek van Holland 2011-2021

De Gebiedsvisie Hoek van Holland 2011-2021 is een herijking van de Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030 en schetst de beleidsagenda van de (voormalige) deelgemeente voor de komende tien jaar. De belangrijkste ambities van Hoek van Holland zijn:

- badplaats met veelzijdig toeristisch-recreatief product (zee, haven, groen, cultuur);
- aantrekkelijke woonplaats met meer koopwoningen en aanbod voor doorstroming senioren (verwacht inwonertal 2020: 10.600);
- met een verbeterde lightrail openbaar vervoer verbinding Rotterdam-Hoek van Holland strand;
- aandacht voor behoud en uitbreiding van bestaande werkgelegenheid en bedrijvigheid.

Het Korrelbeton-complex wordt in deze gebiedsvisie bestempeld als woningbouwlocatie. Het gaat hierbij om een herstructureringsopgave voor eengezinswoningen en levensloopbestendige seniorenwoningen. Nieuwbouw van levensloopbestendige sociale huurwoningen is nodig om zowel aanbod te creëren voor ouderen, maar ook om eengezinswoningen elders in de sociale huursector vrij te krijgen voor jonge gezinnen.

Gebiedsplan Hoek van Holland 2014-2018

De gebiedscommissie Hoek van Holland heeft in juli 2014 het gebiedsplan “Hoek van Holland 2014-2018” vastgesteld, waarin de ambitie voor deze periode staat beschreven. In dit gebiedsplan worden vijf topprioriteiten voor Hoek van Holland genoemd. Een van deze prioriteiten betreft het verbeteren en aanvullen van de woningvoorraad. De gebiedscommissie geeft hierbij aan dat herstructurering van de locatie Korrelbeton hieraan een belangrijke bijdrage levert. Immers worden hierdoor meer levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad in Hoek van Holland toegevoegd. Wel wordt opgemerkt dat de herstructurering is opgedeeld in twee fases.

Nota van Uitgangspunten Korrelbeton

De Nota van Uitgangspunten vormt het kader voor de ontwikkeling van korrelbeton. Het document is ter advisering door gebiedscommissie Hoek van Holland besproken op 15 december 2016 (bevestigd per brief 9 januari 2017) en vastgesteld door Stadsontwikkeling op 16 januari 2017. De nota beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals de rooilijnen, massa's, oriëntatie en ontsluiting. Daarnaast wordt ingegaan op de architectuur en het gevelbeeld, waarmee de nota tevens fungeert als aanvulling op de welstandsnota.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'tuindorpen'. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het behouden dan wel herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Bij renovaties gaat het erom de woningen in de gevelwand zo veel mogelijk identiek te houden, bindende elementen te handhaven en de helderheid van de overgangen tussen privégroen en groene openbare ruimte te bewaren. Bij nieuwbouw is het

van belang om te streven naar een bloksgewijze aanpak, waarbij de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing en op het groene karakter van het tuindorp.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

In diverse gemeentelijke beleidskaders is de herstructurering van het Korrelbeton-complex al voorzien en wenselijk geacht. Immers wordt met deze herontwikkeling nieuwe levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad van Hoek van Holland toegevoegd. Deze woningen zijn geschikt voor senioren, waardoor doorstroming op de Hoekse woningmarkt wordt bewerkstelligd. Gesteld wordt, dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidskaders.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe worden de afzonderlijke bouwplannen besproken in de Rotterdamse welstandscommissie en worden getoetst aan de eisen van het beleid. Stedenbouwkundig is het project geheel afgestemd op de Nota van Uitgangspunten die voor Korrelbeton zijn opgesteld (zie § 3.3).

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Hoek van Holland, alsook de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis Hoek van Holland*

Het dorp Hoek van Holland is in de laatste helft van de 19^e eeuw ontstaan als gevolg van de rijksbeslissing uit 1863 om een Nieuwe Waterweg van Rotterdam naar zee te graven. De eerste bebouwing werd hierbij geconcentreerd nabij het Fort / de Strandweg (de Oude Hoek). Een tweede kern (De Nieuwe Hoek) ontstond rond 1900 nabij de Prins Hendrikstraat. Hoek van Holland groeide zo van werkdorp voor de aanleg Nieuwe Waterweg tot een dorp met een 2.500 tal inwoners rond 1910, die vooral hun brood verdienden met scheepvaart, handel en het spoor en aan de scheepvaart gerelateerde overheidstaken.

In 1907 dienden burgers een verzoekschrift bij de Kroon in om zelfstandig te mogen worden. Dit leidde uiteindelijk tot interesse van Rotterdam en een rijksbeslissing tot een annexatie per 1 januari 1914 door de Gemeente Rotterdam, vanwege het belang van de haven en de waterweg naar zee. Op het moment van annexatie telde Hoek van Holland 2.820 inwoners. Direct na de annexatie verbeterde Rotterdam de leefomstandigheden ter plaatse. Daarnaast werd in aansluiting op bestaande bebouwing in de Nieuwe Hoek (tussen eerste Scheepvaartstraat en Prins Hendrikstraat) in de jaren 1920 en 1930 woningbouw gerealiseerd. In de jaren dertig breidt de Nieuwe Hoek zich verder uit, terwijl de Oude Hoek ook nog in het geheel bestaat. De bebouwing is dan nog evenwichtig verdeeld over de twee plekken.

Door zijn strategische ligging kreeg Hoek van Holland veel te lijden van oorlogsgeweld en bezetting. In de meidagen van 1940 werd het dorp, dat deel uitmaakte van de stelling Hoek van Holland, door luchtlandingstroepen veroverd. Daarna volgden ingrepen ten behoeve van de aanleg van de 'Atlantikwall'. Hierdoor werd de Oude Hoek geëvacueerd en grotendeels met de grond gelijk gemaakt. Bewaard bleef slechts een rijtje huizen langs het Seinpad.

Na 1945 werd de Oude Hoek niet herbouwd, doordat de locatiekeuze voor nieuwe bebouwing werd beperkt door de ligging van gronden die in gebruik waren door de Engelse militairen, het zogenoemde Transit Camp, en de ligging van de gronden die onder de Kringenwet vielen. Woningbouw verrees rond 1960 op grote schaal tussen de Nieuwe Hoek en de Nieuwlandse-dijk. De flats en eengezinswoningen zijn afgewisseld met groenvoorzieningen zoals het Roomse Duin en het Nieuwlandse Park, sportvelden en campings. Vooral na de Tweede Wereldoorlog kwam het dagtoerisme naar strand en duin op gang, waardoor Hoek van Holland uitgroeide tot badplaats voor Rotterdam. Badweg en Strandboulevard werden aangelegd.

3.2 *Omgeving en huidig gebruik*

Het Korrelbeton-complex is gelegen aan de zuidzijde van de Prins Hendrikstraat, tussen Jolinkstraat en Delflandsedijk. Tot april 2016 bestond het complex, dat geheel in eigendom is van de woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH), uit 158 portiekwoningen verdeeld over zes bouwblokken van 3 bouwlagen. Het oorspronkelijke ontwerp dateert van 1950, maar in de jaren tachtig heeft een grondige renovatie plaatsgevonden. Inmiddels is het complex zowel bouw- als woontechnisch verouderd en zijn de drie meest westelijke bouwblokken, met in totaal 66 woningen, gesloopt. Dit betreft tevens het plangebied van dit bestemmingsplan, waarmee de gronden binnen dit plan dus braakliggend zijn.



Afbeelding 3: Sloop van de panden binnen het plangebied (2016).

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een speeltuin met kinderdagverblijf. De omgeving wordt verder voornamelijk gekenmerkt door de woonfunctie, al is op relatief korte afstand ten zuiden van het plangebied de afvaart van de veerverbinding Hoek van Holland – Harwich gelegen. Ook bevindt zich hier de ‘Hoekse Lijn’ (metroverbinding naar Rotterdam) en wordt hier op korte termijn de H6-weg in gebruik genomen.

3.3

Projectbeschrijving

Zoals aangegeven is voor de herontwikkeling van het Korrelbeton-complex een nota van uitgangspunten opgesteld. De ontwikkeling sluit daar op aan en maakt een aantal verbeteringen in de stedenbouwkundige structuur mogelijk. Zo kan de Prins Hendrikstraat, als één van de hoofdstraten van Hoek van Holland aantrekkelijker worden gemaakt, zowel qua profiel van de straat als qua aanzien van de bebouwing. Daarbij dient het karakter van het naoorlogse tuindorp te worden versterkt.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundige opzet voor de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat.

Een eenvoudige opzet, kleinschalig karakter en groene overgang van de bebouwing naar de openbare ruimte spelen hierbij een belangrijke rol.

Het doorzetten van de kenmerkende strokenstructuur langs de Prins Hendrikstraat is voor de hand liggend. Echter, vanwege de slechte relatie met de recreatieve route op de Delflandsedijk is het doortrekken van dwarse verbindingen in de vorm van routes voor langzaam verkeer vanaf de Prins Hendrikstraat richting de dijk wenselijk. Deze verbindingen bieden de mogelijkheid om het groengebied achter de huidige blokken als recreatiegroen te betrekken.

Het stedenbouwkundig concept voor fase 1 is het aansluiten bij de huidige bebouwingsstructuur langs de Prins Hendrikstraat en de Jolinkstraat. De langgerekte bebouwingsstroken begeleiden de opbouw van de Prins Hendrikstraat. Het concept beoogt het groene karakter van Korrelbeton als tuindorp met voor- en achtertuinen door te zetten. Tevens wordt voorzien in het doortrekken van een langzaamverkeersverbinding richting de Delflandsedijk vanaf de Huydecoperstraat (aan de oostzijde van het plangebied). De entree van de speeltuin en het kinderdagverblijf blijven toegankelijk via de Prins Hendrikstraat.

De bebouwing aan de Prins Hendrikstraat houdt rekening met de schaal en uitstraling van deze straat. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter, wat in praktijk neerkomt op drie bouwlagen. De hoogte die voorheen ook aanwezig was en overeenkomt met de gemiddelde bouwhoogte langs deze straat (veelal bestaande uit twee bouwlagen met een kap). Net als in de huidige situatie is het straatprofiel ter hoogte van het voormalige stadskantoor, met haaksparkeren en een breed trottoir voorzien. Dit vormt een verbijzondering in de hele lengte aan de zuidzijde van de Prins Hendrikstraat.

Het bestemmingsplan zal voorzien in de realisatie van maximaal 76 nieuwe woningen. Deze worden verdeeld over een gebouw aan de Prins Hendrikstraat en een gebouw aan de Jolinkstraat. Parkeren wordt daarbij opgelost op straat en binnen het plangebied zelf. Daartoe is een deel van de bestemming aangewezen om in gebruik te kunnen nemen als parkeerterrein. Afgesproken is dat sprake zal zijn van 1 parkeerplaats per woning (vastgelegd in de *Nota van Uitgangspunten*).



Afbeelding 5: Impressie van het beoogde plan.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Water**

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

Beleid

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het Hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het op 13 oktober 2015 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021. Het Waterbeheerplan is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het plan staan de kerntaken van Delfland voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie.

1. **Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem**

Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte

2. **Interactie tussen watersysteem en waterketen**

Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving

3. **Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie**

Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief wordt gehandeld

4. **Iedereen bewust van water**

In 2021 zijn inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven

Een groot deel van de dijken binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Delfland is multifunctioneel van aard. Er is op, in en naast de dijk gebouwd voor verkeer, recreatie of woningen. Delfland werkt aan het vergezicht om deze multifunctionele dijken ook veilig te

laten zijn. Daarbij werken zij samen met gebiedspartners om bijvoorbeeld historische stadskernen te behouden en de veiligheid te garanderen. Delfland ondersteunt en faciliteert innovaties in het waterbeheer en denkt mee met de belangen van gebiedspartners. Initiatieven van partners om de komende jaren pilotprojecten uit te voeren die het vergezicht van de multifunctionele dijk in de praktijk toepassen zal Delfland ondersteunen.

Naast het Waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap in 2010 ook het Algemeen Waterkeringenbeleid vastgesteld. Zoals de naam al aangeeft, is hierin het beleidskader voor alle waterkeringen in het beheersgebied van het hoogheemraadschap vastgelegd. Voor de Delflandse Dijk is dit beleid verder uitgewerkt in de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk en voor de zeewering in de Beleidsregel medegebruik zeewering. Medegebruik 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. 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). Tevens beschikt het hoogheemraadschap over een handreiking watertoets voor gemeenten.

Ten aanzien van de keur is een tweetal beleidsregels van belang; de beleidsregels *Dempen en graven* [HHD 2009a] en de beleidsregel *Werken in het profiel van wateren* [HHD 2009b]. De keur van Delfland verbiedt het zonder vergunning aanpassen van waterlopen en het zonder vergunning graven van nieuwe waterlopen. Hetzelfde geldt voor het zonder vergunning werken in het profiel van wateren. Beide beleidsregels fungeren als toetsingskader voor de vergunningverlening.

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

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

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. In 2013 heeft een herijking van het Waterplan plaatsgevonden.

Voor de voormalige deelgemeente Hoek van Holland is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het Deelgemeentelijk waterplan Hoek van Holland. Doel van dit plan is om de waterhuishouding te verbeteren, door een praktische doorvertaling te maken van het Waterplan 2 Rotterdam naar de situatie in Hoek van Holland. De maatregelen uit het deelgemeentelijke plan moeten leiden tot een duurzaam, veilig en robuust watersysteem.

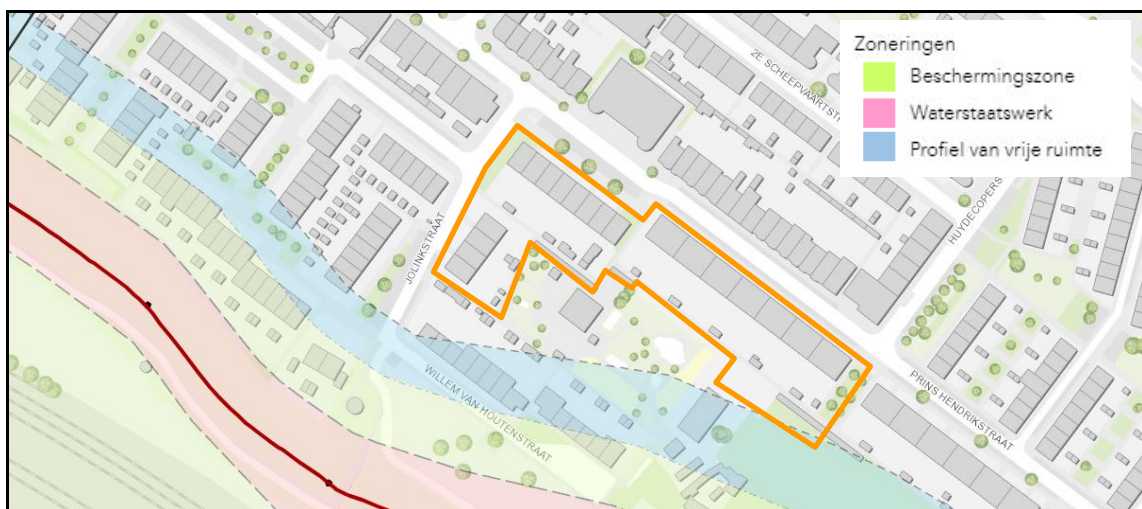
In het kader van het programma Rotterdam Climate Proof is in 2013 een klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. In de strategie voor een klimaatbestendig Rotterdam wordt onderscheidt gemaakt in een strategie voor de 'stad achter de dijk' en de 'stad buiten de dijk'. Het bestemmingsplangebied ligt geheel binnendijks.

Voor het binnendijkse gebied is de strategie gericht op het voorkomen van overstromingen via sterke dijken en bescherming door stormvloedkeringen: preventie boven alles! Het huidige robuuste waterveiligheidssysteem wordt op orde gehouden. Bij overschrijding van de afgesproken norm is het versterken van de dijk het uitgangspunt. In de stedelijke gebieden is het streven om de dijken multifunctioneel in te richten. Dat mag echter niet ten koste gaan van goed beheer en onderhoud van de kering en de mogelijkheid tot een eventuele versterking op de lange termijn

Huidig watersysteem

De gehele bebouwde kom van Hoek van Holland is gelegen in de gelijknamige polder. Het watersysteem is eenvoudig van aard. Het water in de polder kan namelijk via het poldergemaal Hoek van Holland afgevoerd worden op de Krimslot, die aan de oostzijde van de kern is gelegen. De polder wordt opgedeeld in twee peilgebieden, waarbij het plangebied deel uit maakt van peilgebied II. Hier wordt een vast peilregime gehanteerd van 0,05 meter boven NAP. In (de directe omgeving van) het plangebied zijn echter geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Aangezien het maaiveld gelegen is op een hoogte van circa 3 meter boven NAP, bedraagt de drooglegging enkele meters.

In Hoek van Holland liggen meerdere peilbuizen waar de grondwaterstanden regulier worden gemeten. De gemeten waterstanden variëren van 1,08 meter tot 1,87 meter boven NAP. Uitgaande van de hoogst gemeten waterstand en een maaiveld hoogte van circa 3 meter boven NAP, bedraagt de ontwateringsdiepte (verschil tussen grondwaterstand en maaiveld) ongeveer 1,1 meter. Deze is dan ook dusdanig groot, dat geen grondwateroverlast wordt verwacht.



Afbeelding 6: Zonering rondom Delflandsedijk (plangebied oranje omkaderd).

De kern Hoek van Holland wordt aan de zuidzijde begrenst door een primaire waterkering, namelijk de Delflandsedijk. Deze waterkering maakt onderdeel uit van dijkkring 14. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de

10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Waterweg zal een groot deel van Hoek van Holland onder water komen te staan. Uit afbeelding 6 blijkt, dat het plangebied niet gelegen is binnen de bij de dijk behorende beschermingszone. Wel is een klein deel van het plangebied gelegen binnen het 'profiel van vrije ruimte'. Dit is de ruimte rondom een waterkering die naar het oordeel van het hoogheemraadschap nodig is voor toekomstige verbeteringen aan de waterkering.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rioleringsdistrict 15. In de directe omgeving is hierbij overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater tezamen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afwaterzuivering Hoek van Holland. Door de bij de Krimslot aanwezige overstortbemaling is het mogelijk om bij eventuele hevige regenval het water via een leiding op de aanwezige maalkom te lozen.

Toekomstig watersysteem

Momenteel is het plangebied braakliggend, nadat afgelopen jaren de eerder aanwezige portiekwoningen zijn gesloopt. In deze oorspronkelijke situatie, was sprake van zo'n 4.545 m² aan verharding (waarbij tuinen voor 70% zijn meegerekend). In de nieuwe situatie is sprake van een verhard oppervlak van 4.305 m², waarmee sprake is van een afname van 239 m². Daarmee is geen sprake van een compensatieverplichting.

	BESTAANDE SITUATIE			NIEUWE SITUATIE		
	m2	%	m2 verharding	m2	%	m2 verharding
Oppervlak locatie in eigendom van WVH	5450			5520		
Bebouwing woningen, inclusief bergingen	2132	100%	2132	2580	100%	2580
toegangspaden achterzijde en tussen gebouw	300	100%	300	300	100%	300
Tuinen prive (voor en achterzijde)	3018	70%	2113	1350	70%	945
Tuinen collectief	nvt			675	0%	0
parkeerplaats	nvt			480	100%	480
groen rondom parkeerplaats en restructuurte achterpaden	nvt			100	0%	0
Totaal			4545			4305
<i>Toe-/afname verharding</i>						<i>239</i>

De te realiseren woningen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, echter aangesloten op het huidige aanwezige gemengde riolerings. Indien mogelijk wordt het hemelwater dat op de daken valt losgekoppeld. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloegbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Zoals uit afbeelding 6 valt op te maken, is het plangebied gelegen buiten het waterstaatswerk en de daarbij behorende beschermingszone. De waterkerende functie van de Delflandsedijk wordt door de beoogde herontwikkeling niet belemmerd. Wel is het uiterste zuidoostelijke puntje van het plangebied gelegen binnen het 'profiel van de vrije ruimte'. Hier zijn echter geen woningen voorzien, maar juist de benodigde parkeervoorzieningen. Eventuele toekomstige noodzakelijke verbeteringen aan de Delflandsedijk worden dan ook niet belemmerd. Voor het werken in deze zone is mogelijk wel een watervergunning benodigd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. Het Hoogheemraadschap van Delfland is daartoe betrokken bij het vooroverleg in het kader van het concept-ontwerpbestemmingsplan (zie ook § 6.2).

4.2

Milieuozonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuozonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuozonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuozonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In de omgeving van het plangebied zijn enkele activiteiten aanwezig die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Zo is op het perceel Prins Hendrikstraat 161 een kantoorgebouw aanwezig en op het perceel Willem van Houtenstraat 102 een museum. Dergelijke inrichting behoren op grond van de VNG-uitgave tot milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aangezien de afstand tussen deze activiteiten en de dichtstbijzijnde beoogde woningen circa 21 respectievelijk 55 meter bedraagt, wordt aan deze richtafstand voldaan.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het terrein van een speeltuin. Een dergelijke inrichting wordt in de VNG-uitgave niet als hindervolle activiteit genoemd. Desondanks kan van een dergelijke activiteit hinder ervaren worden, namelijk door het stemgeluid van spelende kinderen. Dergelijke hinder treed alleen op tijdens de openingstijden van de speeltuin. Deze bedragen volgens de website van 12.00 tot 17.30 uur en alleen in de periode van begin april tot en met eind september. Dit betekent, dat eventuele hinderuitstraling alleen in de dagperiode plaats vindt. Daarnaast is deze speeltuin al diverse jaren in gebruik. Bij normaal gebruik van deze toestellen is enkel sprake van geluiden die behoren tot een levendige stadwijk. Van noemenswaardige overlast zal geen sprake zijn. Tevens wordt gesteld, dat het ‘spelen’ voor kinderen en jongeren van belang is, met name voor de ontwikkeling van lichamelijke, sociale en creatieve vaardigheden en voor het terugdringen van overgewicht. Er dient dan ook voldoende uitdaging te zijn tot spel en beweging. Deze speeltuin draagt daaraan bij. Vandaar dat deze inrichting als passend in een woonomgeving wordt ervaren.

Ten zuiden van deze speeltuin ligt op een afstand van circa 68 meter van het plangebied tevens een kinderboerderij. Een dergelijk activiteit wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting, waardoor sprake is van een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Op het perceel Prins Hendrikstraat 45 staat het verenigingsgebouw van een schietvereniging, waar op een binnenbaan met klein kaliber pistool, geweer en karabijn geschoten wordt. Op grond van de VNG-uitgave is hier sprake van een categorie 4.1-inrichting met een hinderafstand van 200 meter. De afstand van dit verenigingsgebouw tot aan de dichtstbijzijnde beoogde woningen bedraagt circa 280 meter, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand.

Op een afstand van circa 175 meter ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijfsterrein van Stena Line. Het bedrijf exploiteert vanaf deze locatie veerdiensten naar Harwich en vrachtveerdiensten naar Killingholme. Op grond van de VNG-uitgave is hier sprake van een categorie 5.1-inrichting (SBI-code 52241.1). Gezien de afstand strekt alleen de hindercontour inzake het aspect 'geluid' (500 meter) tot over het plangebied. Om te bepalen of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is een akoestisch¹ onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woningen ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Geconcludeerd wordt, dat Stena Line geen belemmeringen vormt voor de beoogde herontwikkeling.

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten niet aangetast. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningen.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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.

Dit bestemmingsplan maakt primair de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk 76 woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg en spoorweg, alsook binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek (zie voetnoot 1) aan deze bronnen aandacht is besteed.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de 50 km/h-route De Cordesstraat / De Houtmanstraat / Prins Hendrikweg. Deze route is in het uitgevoerde akoestisch onderzoek als één weg beschouwd. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op deze route de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De berekende maximale geluidsbelasting bedraagt namelijk 37 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn ook nog enkele 30 km/h-wegen gelegen, zoals de Jolinkstraat en Willem van Houtenstraat. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van deze wegen is. Deze belasting bedraagt maximaal 55 dB (exclusief reductie). Gesteld wordt dat deze geluidbelasting, mede gezien het lokale karakter, acceptabel is.

Spoorweglawaaï

Aan de zuidzijde van Hoek van Holland ligt de Hoekselijn. Deze metroverbinding tussen Rotterdam en Hoek van Holland leidt tot een geluidbelasting van ten hoogste 39 dB ter plaatse

¹ DGMR, Herontwikkeling woonwijk Korrelbeton in Hoek van Holland; Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeer, railverkeer en industrie, juni 2019, rapportnummer M.2018.1408.01.R001.

van de beoogde woningen. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein "Maasvlakte/Europoort". Om te bepalen wat de geluidsbelasting van dit industriegebied op de nieuw te realiseren woningen is, is in het eerder aangehaalde onderzoek aandacht besteed aan het aspect 'industrielawaai'. Hieruit blijkt, dat het plangebied in zijn geheel tussen de 56 dB(A) en 57 dB(A)-contouren ligt. Dit betekent, dat de geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein gelijk is aan 57 dB(A) en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden.

Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling (RAK)

In 2015 hebben de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Brielle, Maassluis, Nissewaard, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne, het Havenbedrijf Rotterdam, Deltalinqs en de DCMR Milieudienst Rijnmond een afsprakenkader over geluid en ruimtelijke ontwikkelingen ondertekend. Met dit afsprakenkader wordt geregeld, dat de partijen elkaar zo vroeg mogelijk informeren over de uitwerking van ontwikkelingen die onder dit convenant vallen. De werking van het afsprakenkader strekt zich uit over de industrieterreinen "Botlek / Pernis" en "Maasvlakte / Europoort" en de daarbij behorende geluidzones. Deze geluidzones zijn in dit afsprakenkader onderverdeeld in een:

- rode zone; dit is het gebied boven de 60 dB(A) MTG-contour;
- oranje zone; dit is het gebied tussen 55 en 60 dB(A) MTG-contour;
- groene zone; dit is het gebied tussen 50 en 55 dB(A) MTG-contour.

Het plangebied is overwegend gelegen binnen de groene zone. Op grond van afspraak 8 van het RAK geldt voor deze zone, dat woningbouwprojecten mogelijk zijn en dat alleen procesafspraken 21 t/m 23 van toepassing zijn. Deze procesafspraken hebben echter alleen betrekking op een eventuele benodigde ontheffing van de Wet geluidhinder (vast te stellen waarden, informatieplicht en registratieplicht). Voor het deel van het plangebied dat gelegen is in de 'oranje' zone geldt, dat op grond van afspraak 7 van het RAK het ontwikkelen van woningbouwplannen alleen mogelijk is, indien deze plannen zijn opgenomen in bijlage 3 van het RAK. Het project Korrelbeton wordt in deze bijlage genoemd. Daarbij heeft het secretariaat van het RAK medegedeeld, dat dit project aangemerkt kan worden als een 'inbreidingslocatie'. Vandaar dat voor de gehele ontwikkeling geldt, dat alleen aan de hiervoor genoemde procesafspraken 21 t/m 23 voldaan hoeft te worden. Hieraan wordt gehoor gegeven, door de uiteindelijke benodigde ontheffing van de Wet geluidhinder aan het secretariaat van het RAK toe te sturen.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat alleen voor het aspect 'industrielawaai' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Omdat het treffen van geluidswerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig is, moet voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Uit een akoestisch onderzoek gevelwering² blijkt dat hieraan voldaan kan worden, mits enkele

² DGMR, Woningbouwvereniging Hoek van Holland; Geluidwering Gevels – Korrelbeton, januari 2019, documentnummer: M.2018.1408.00.R001 (VB/MBR).

maatregelen worden genomen. Zo is het noodzakelijk om afscherpende gevelmaatregelen (zoals verhoogde borstwering) aan te brengen, alsook een goede naad- en kierdichten en beglazing met een RA van tenminste 28,5 dB. Dergelijke maatregelen zijn opgenomen in de ontheffing Wet geluidhinder en deze zijn met een regeling gekoppeld aan de planregels van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt primair de bouw van maximaal 76 woningen mogelijk. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Prins Hendrikstraat als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu ligt in 2020 tussen de 26 en 43 µg/m³ respectievelijk tussen 18 en 21 µg/m³. In 2030 blijft de concentratie PM₁₀ ongewijzigd; de concentratie NO₂ neemt af naar 15 tot 17 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5

Externe veiligheid

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel transportroutes als om stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Transportroutes

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Op circa 115 meter ten zuiden van het plangebied wordt momenteel de H6-weg aangelegd. Over deze weg kunnen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, onder andere in richting Stena Line, DSM Resins en het LPG-verkooppunt aan de Dirk van den Burgweg. Uit de toelichting van het bestemmingsplan "H6-Weg" blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt. Deze contour vormt daarmee geen beperking. Ten aanzien van het groepsrisico wordt gesteld, dat geen nadere verantwoording aan de orde is. Immers bedraagt het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde en is de zelfredzaamheid van de aanwezigen in de omgeving van deze weg groot. Gesteld wordt, dat deze risicobron geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het Korrelbeton-complex.

Transport gevaarlijke stoffen over water

Ook over de Nieuwe Waterweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Basisnet Water is deze vaarweg aangewezen als 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien binnen deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen, leiden deze niet tot beperkingen.

Op grond van het basisnet Water is wel een groepsrisicoberekening- en verantwoording noodzakelijk. Het invloedsgebied bedraagt hierbij 880 meter en wordt bepaald op basis van een toxische wolk scenario. Aangezien het plangebied op zo'n 210 meter afstand is gelegen, bevindt deze zich binnen het invloedsgebied. Gelet op het uitgangspunt van het Basisnet Water dat in de huidige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanwezig is, zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van overschrijding van het groepsrisico. Uit de toelichting van het bestemmingsplan "Hoek van Holland –

Woongebied” blijkt namelijk, dat het groepsrisico zeer ruim (factor 100) onder de oriëntatie waarde is gelegen.

Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt ook voor deze transportroute, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling op zo’n 210 meter van de Nieuwe Waterweg is gelegen, leidt deze niet tot een wezenlijke verandering van het groepsrisico. Aangezien hierbij ruimschoots wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Stationaire risicobronnen

Uit de toelichting van het bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied” moet het bedrijfsterrein van Stena Line aangemerkt worden als een risicobron. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is echter niet buiten de terreingrens gelegen, waardoor deze geen belemmering vormt. Het groepsrisico voor deze inrichting ligt ruim (factor > 1.000) onder de oriënterende waarde, waarbij bij de berekening ook al rekening is gehouden met 245 *extra* personen in de ontwikkelingslocatie Korrelbeton. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1 van deze ontwikkelingslocatie. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is sprake van een toename van tien wooneenheden, waardoor de toename in persoonsdichtheid ruim onder het in het bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied” aangehouden aantal extra personen is gelegen. Een nadere verantwoording van deze risicobron is daarom niet noodzakelijk.

Andere stationaire risicobronnen in de omgeving van het plangebied bedragen het zwembad aan De Cordesstraat 160, het LPG-verkooppunt aan Dirk van den Burgweg, het garagebedrijf aan Prins Hendrikweg 50 en DSM Resins. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de inrichting reikt. Een nadere beschouwing en/of verantwoording naar de aanwezige stationaire bronnen is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft in haar vooroverlegreactie aan, dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario ligt. Wel blijft het mogelijk dat een van de volgende worst-case scenario’s optreedt:

- vrijkomen van toxische stoffen door het (instaan) falen van een tankcompartiment van een binnenvaartschip met ammoniak op de Nieuwe Waterweg;
- catastrofaal falen van een LPG-tankwagen op de H6-weg;
- falen van een tankwagen met ammoniak bij Stena Line of op de H6-weg.

Voor deze scenario’s geldt, dat schuilen in een gebouw de beste optie is. Vandaar dat de VRR adviseert om enkele maatregelen toe te passen. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd.

In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In het recente verleden hebben ter plaatse van het plangebied diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Uit deze onderzoeken is gebleken, dat de bovengrond overwegend licht verontreinigd is met PAK. Zeer plaatselijk zijn echter matige tot sterke verontreinigingen met PAK aangetroffen. Naar aanleiding van deze resultaten heeft een BUS-melding plaatsgevonden en zijn de gronden medio 2016 gesaneerd. Hierbij is de verontreiniging ontgraven tot circa 1,0 meter beneden maaiveld en is een foliescherm aangebracht. Dit heeft geleid tot de afvoer van circa 205 m³ verontreinigde grond. In de controlemonsters van de putbodem zijn geen verontreinigingen met PAK meer aangetroffen boven de lokale maximale waarde voor klasse wonen. Deze sanering heeft er toe geleid, dat het bevoegd gezag een bodemkwaliteitsverklaring³ heeft afgegeven. Uit deze verklaring blijkt, dat de locatie geschikt is voor het gebruik als 'wonen met tuin'. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Archeologie

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

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "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.

Archeologische verwachting

Door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam is medio 2014 een archeologisch advies⁴ afgegeven. Hieruit blijkt, dat het plangebied deel uit maakt van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie namelijk een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend. Conform

³ Gemeente Rotterdam, Beschikking saneringsevaluatie BUS immobiel, februari 2017, kenmerk: 999923209_9999255892.

⁴ Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, augustus 2014, kenmerk: AS14/11767 – 14/18854.

het (vigerende) bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied” geldt voor het plangebied een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².

Het te herontwikkelen gebied heeft een omvang groter dan 200 m². Het maaiveld is echter gelegen op een hoogte van circa 3 meter boven NAP en de beoogde grondroerende werkzaamheden reiken niet verder dan circa 0,8 meter beneden maaiveld. Dit betekent, dat de gestelde dieptemaat niet wordt overschreden en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Ter bescherming van de archeologische waarden is wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen, overeenkomstig het bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied”.

4.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan⁵ blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 500 meter afstand en betreft het gebied “Solleveld en Kapittelduinen”. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Om te bepalen of sprake is van (significant) negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie is het van belang deze depositie te bepalen. Vandaar dat diverse AERIUS-berekeningen⁶ zijn uitgevoerd, waarbij onderscheid is gemaakt in de realisatie- en gebruiksfase. Hieruit blijkt, dat de beoogde ontwikkeling in de realisatiefase leidt tot een stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol/ha/jaar. In de gebruiksfase betreft het een depositie van maximaal 0,03 mol/ha/jaar. In de oorspronkelijke situatie waren in het plangebied reeds woningen aanwezig. De stikstofemissie van deze woningen bedroeg 0,09 mol/ha/jaar. De beoogde ontwikkeling leidt dus tot een afname in stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase. Er is dus geen sprake van een (significant) negatief effect, zodat een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 250 meter afstand. Het betreft hier de Nieuwe Waterweg, dat tevens een drukke vaarroute is. Gezien deze afstanden, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Hoek van Holland en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De

⁵ Buro Maerlant, Hoek van Holland Korrelbeton; Ecologische quickscan, juli 2017.

⁶ AERIUS-berekeningen Jolinkstraat (ongenummerd), 3151AC Hoek van Holland, april 2020, AERIUS-kenmerken: ReNShfT55F8z / RSuc3NDYzCFj / Rqm76bRA1DxT / RcfvfXwmq7Vn.

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

Soortbescherming

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- mogelijke aanwezigheid van foeragerende vleermuizen;
- mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels nabij de randen;
- mogelijke aanwezigheid van rugstreeppad.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten, dan wel dat dieren/planten niet verwacht worden omdat geen sprake is van een geschikt habitat.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse vleermuissoorten waargenomen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Doordat in het gebied geen gebouwen of opgaande vegetaties aanwezig zijn, zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. Mogelijk wordt het plangebied wel gebruikt als foerageergebied. Door de aard van het plangebied en het geringe oppervlak is echter geen sprake van een essentieel foerageergebied. Negatieve effecten op vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Algemene vogels (geen jaarronde bescherming)

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel en kauw. Door het ontbreken van beschutting heeft het plangebied als broedbiotoop weinig te bieden. Nabij de randen (aanwezige tuinen) is wel broedgelegenheid aanwezig. Door rekening te houden met het broedseizoen, zijn effecten op broedende vogels eenvoudig te voorkomen.

Rugstreeppad

In de omgeving van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen. Het betreft een mobiele soort, die zich snel kan vestigen indien gunstige omstandigheden ontstaan. Ten tijde van het veldbezoek was geen sprake van open water, zodat deze pad niet is waargenomen. Indien tijdens de voorplantingsperiode water in het plangebied stagneert, is er een theoretische kans dat de rugstreeppad zich in het plangebied vestigt. Door de ligging in de bebouwde kom is de kans hierop echter klein. Desondanks wordt het plangebied daar waar mogelijk en noodzakelijk afgezet met amfibieënschermen.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Gesteld wordt, dat de voorgenomen

herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot een overtreding op de Wet Natuurbescherming. Het verkrijgen van een ontheffing, alsook het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen is niet aan de orde.

4.9 Duurzaamheid en energie

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

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

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

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

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaan ten opzichte van de huidige situatie panden die veel energiezuiniger zijn. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee minder CO₂ wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam. De woningen worden overigens niet aangesloten op gas.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de kern vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen en of het aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen. Indien mogelijk worden de nieuwe woningen ook aangesloten op de stadsverwarming. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand zelf hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van zonnepanelen, het toepassen van waterbesparende kranen, het zo groen mogelijk inrichten van tuinen en dergelijke.

4.10 Besluit m.e.r.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de

concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling betreft een rood voor rood-project. Binnen het plangebied waren namelijk 66 wooneenheden aanwezig, die in 2016 zijn gesloopt. Het beoogde bouwplan voorzien in de realisatie van 76 woningen. Dit betekent een netto toename van 10 woningen, waardoor de omvang ruim onder de drempelwaarden als genoemd in onderdeel D11.2 blijft.

Opgemerkt wordt, dat de beoogde woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De gronden in de directe omgeving zijn reeds voor diverse stedelijke functies in gebruik. Voor de gronden binnen het plangebied geldt, dat deze op grond van het huidige bestemmingsplan “Hoek van Holland - Woongebied” al voor de woonfunctie gebruikt mogen worden. Het gebruik van de locatie wijzigt niet ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. De omliggende wegen worden nu ook al door andere aanwezige functies gebruikt. Tevens leidt het beoogde bouwplan tot een afname van stikstofdepositie. Omdat de functie wonen al een stedelijke ontwikkeling was is de milieu-impact vergelijkbaar. Er is daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten de *inleidende regels*, *bestemmingsregels*, *algemene regels* en de *overgangs- en slotregels*.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Artikel 3 – Wonen

Het gehele bestemmingsplan is voorzien van de bestemming Wonen. Naast het realiseren van woningen, zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), ontsluitingswegen en -paden, alsook bijbehorende bouwwerken. Daar waar de gronden zijn voorzien van een aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 76 woningen aanwezig mogen zijn. De bouwhoogte van een woning mag maximaal de hoogte bedragen, zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Wel mag per bouwperceel (dus per woning) niet meer dan 30 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig

zijn en dienen deze bouwwerken minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden. De bouwhoogte is gemaximeerd op 3 meter; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping gelegen mag zijn.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van één meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 7 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 8 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In het kader van Korrelbeton is op grond van de vastgestelde *Nota van Uitgangspunten* bepaald dat hier een parkeernorm wordt gehanteerd van één parkeerplaats per woning. Deze dienen gerealiseerd te worden op de daartoe op de bij het plan behorende verbeelding aangewezen locatie.

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. Met de Woningbouwvereniging Hoek van Holland is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten anderszins verzekerd zijn. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De gemeente Rotterdam vervult enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Metropoolregio Rotterdam-Den Haag;
- Rijkswaterstaat;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksluchtvaartdienst;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Evides;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- Gasunie.

Een aantal partijen heeft schriftelijk een formele reactie kenbaar gemaakt. Zowel Rijkswaterstaat, de Gasunie, Tennet als de VRR hebben aangegeven dat geen van hun belangen wordt geschaad. Wel merkt de VRR op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. KPN geeft aan dat op basis van de documenten niet beoordeeld kan worden of de

werkzaamheden consequenties hebben voor hun netwerk. Zij wensen graag betrokken te zijn bij de nadere uitwerking en verzoekt om vooruitlopend op de werkzaamheden een KLIC-melding uit te voeren om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.

Van de overige partijen is geen reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Wonen	55
Artikel 4 – Waarde - Archeologie	57
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
Artikel 5 – Antidubbelregel	59
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 7 – Geluidsgevoelige functies	59
Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	59
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	61
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	61
Artikel 10 – Slotregel.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Korrelbeton, fase 1” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2124Korrelbeton-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Hoofdgebouw:

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

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.

NAP:

het Normaal Amsterdams Peil; dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

Water

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

Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- e. 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer dan 76 woningen worden gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mag niet meer dan 0,2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a en toestaan dat het aantal toegestane woningen met maximaal 10% wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. de extra woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden;
- b. uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Parkeren

ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn (al dan niet) ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan.

3.4.2 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

Artikel 4 – Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning 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.

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 1 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste 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.

4.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd 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.

4.3.5 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 5 – Antidubbeltelregel

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 6 – Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 7 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

8.1 Parkeereis

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen in de directe omgeving.
- b. Onder voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder lid a wordt verstaan het aanleggen en beschikbaar houden van tenminste één autoparkeerplaats per woning ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Het bepaalde in 9.2.1 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 10 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Korrelbeton, fase 1”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

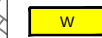


VERKLARING

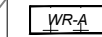
Plangebied

 Korrelbeton, fase 1

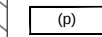
Enkelbestemmingen

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie

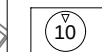
Functieaanduidingen

 (p) parkeerterrein

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 10 maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

 ondergrond

project:

Korrelbeton, fase 1

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Woningbouwvereniging HvH

datum : 2 juli 2020

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2124Korrelbeton-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2124Korrelbeton-va01

