

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Doel van het project	1
1.3	Ligging plangebied	1
1.4	Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.....	2
1.5	Gekozen planopzet	3
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid.....	8
3.	Planbeschrijving.....	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Toekomstige situatie	11
4.	Mobiliteit.....	13
4.1	Verkeer	13
4.2	Parkeren	13
5.	Water.....	15
5.1	Beleidskader	15
5.2	Watertoets.....	15
5.3	Conclusie.....	16
6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	17
6.1	Archeologie.....	17
6.2	Cultuurhistorie.....	17
7.	Milieuaspecten	19
7.1	Algemeen.....	19
7.2	M.e.r.-beoordeling.....	19
7.3	Bedrijven en milieuzonering.....	19
7.4	Geluid	20
7.5	Luchtkwaliteit	22
7.6	Externe veiligheid	23
7.7	Bodemgeschiktheid	24
7.8	Flora en fauna.....	25
7.9	Overige belemmeringen	26
8.	Duurzaamheid	27

9. Juridische aspecten	29
9.1 Inleiding	29
9.2 Bestemmingsmethodiek	29
9.3 Regels.....	29
9.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding.....	30
10. Uitvoerbaarheid.....	31
10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
10.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	31
10.3 Vooroverleg en ontwerpfase.....	31
10.4 Vaststellingsfase.....	31

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Randvoorwaarden sloop/nieuwbouw Veldstraat Feijenoord, Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam, oktober 2018
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 Veldstraat 30 t/m 50 te Rotterdam, ABO-Milieuconsult B.V., d.d. 15 oktober 2019
Bijlage 3:	Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, d.d. 12 november 2019
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, d.d. 30 januari 2020
Bijlage 5:	Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 26 oktober 2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), werken Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. De gemeente Rotterdam en de woningcorporaties (waaronder Havensteder) zien daarbij een opgave in de particuliere woningvoorraad van wezenlijk belang om de ambities van het programma te realiseren. Eén van de projecten waar Havensteder en de gemeente in samenwerken is sloop en nieuwbouw aan de Veldstraat 30 t/m 52 in Rotterdam.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid omschrijft dat Rotterdam-Zuid weer een deel van de stad moet worden dat aantrekkelijk is voor iedereen. Een gebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens. Waar meer ruimte is voor gezinnen. Waar nieuwe en huidige bewoners, die toe zijn aan stap in hun wooncarrière, in de buurt een betere en grotere woning kunnen vinden. Waar het woonmilieu veilig en aantrekkelijk is voor opgroeiende kinderen. De oude stadswijken en ook de Landbouwbuilt staan nog het meest ver af van deze ambitie van het NPRZ. De woningvoorraad omvat bovengemiddeld veel kleine en goedkope woningen, die veelal in particuliere handen zijn. Het onderhoudsniveau van de woningen is matig, bewoners blijven vaak kort en hebben weinig binding met de buurt.

Ook veel van de panden aan de Veldstraat voldoen helaas aan dit beeld. Ze zijn in slechte technische staat, staan veelal leeg en het grootste deel van de woningen heeft te maken met achterstallig onderhoud. Daarnaast is een deel van de woningen relatief klein. Dit maakt de sloop van de huidige woningen, en nieuwbouw van gezinsstadswoningen noodzakelijk. In de Landbouwbuilt moet de kwaliteitsimpuls die er met de nieuwbouw is gekomen, worden doorgezet. Zo kan de Landbouwbuilt transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. De sloop/nieuwbouw van de panden aan de Veldstraat zal bijdragen aan een betere beleving en woonomgeving.

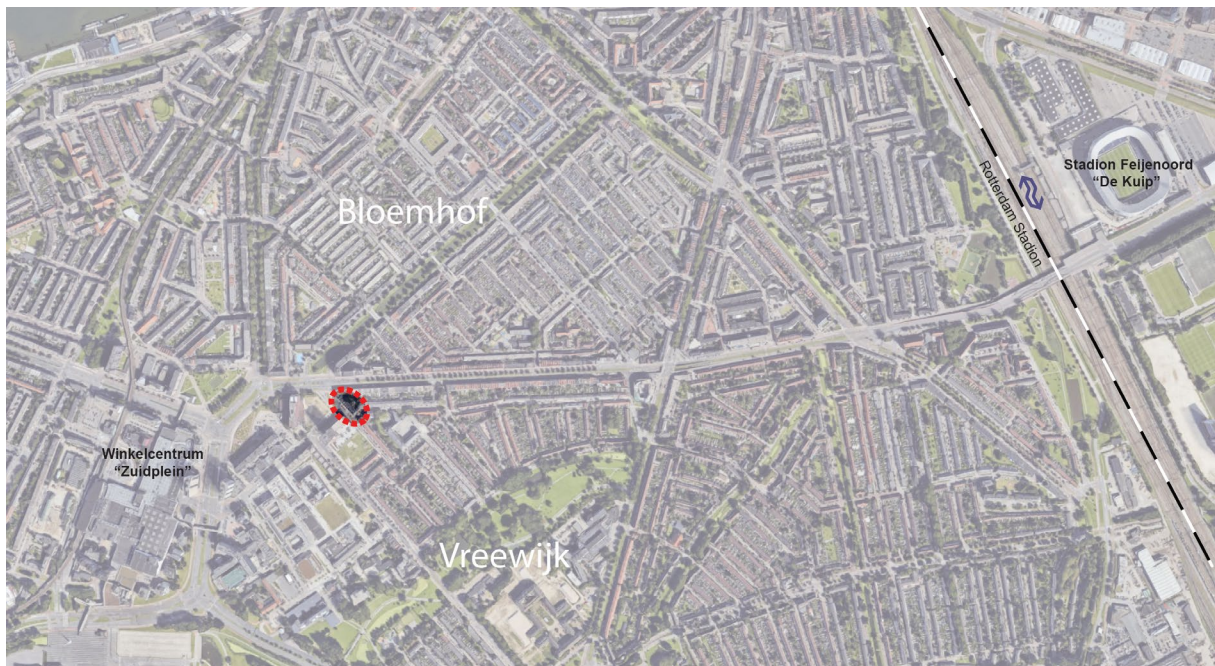
Daarnaast is de context van de panden veranderd en is het blok in een ander daglicht komen te staan. Dit komt onder andere door de verlenging van de Motorstraat; de panden zijn nu de beëindiging van de Motorstraat. Hierdoor is het wenselijk een stap in schaal te maken: van pandjes bestaande uit twee lagen met een kap naar een samenhangende wand van vier lagen aan de straatzijde en passend bij de stijl van de bebouwing aan de Strevelsweg. Het zijn ondiepe kavels van circa vijftien meter diepte. Het is wenselijk om voldoende afstand tot de bestaande bebouwing aan de binnenzijde van het blok te behouden, maar tevens ook grondgebonden woningen met een goede tuin van circa acht meter diepte te maken. Hierdoor is de maximale diepte van de bebouwing circa zeven meter.

1.2 Doel van het project

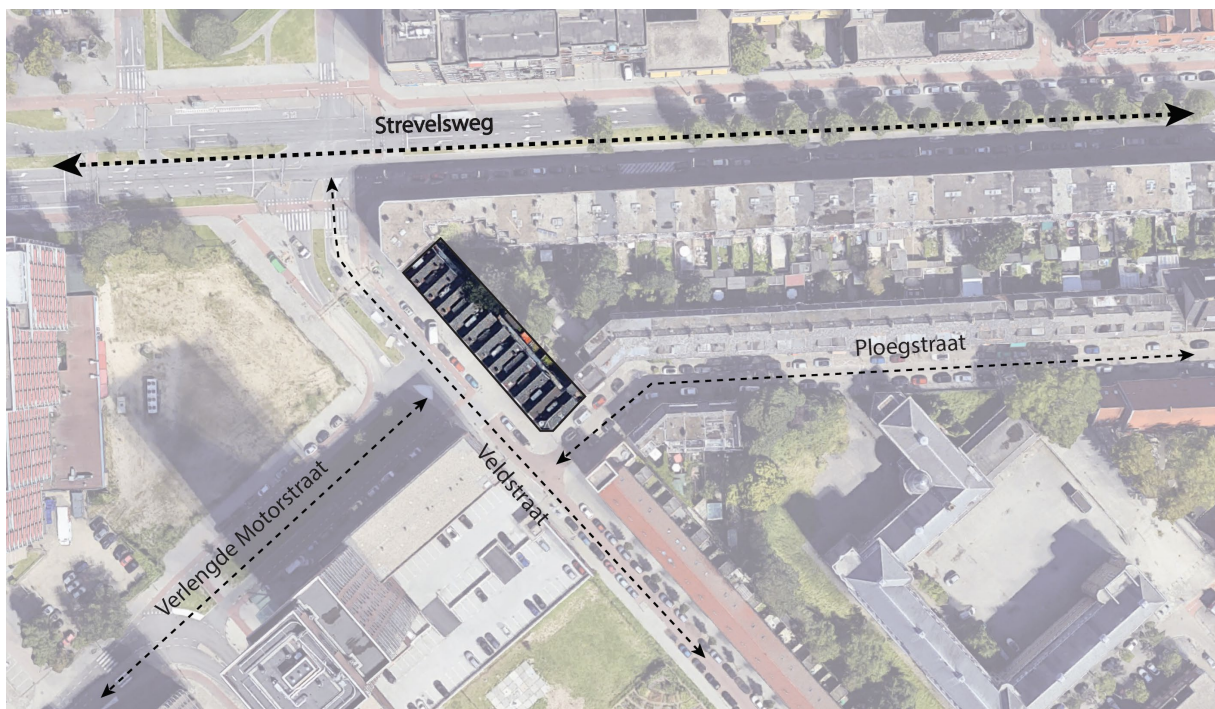
De beoogde realisatie van de woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Vreewijk'. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' verschuiven en het bouwvak wordt kleiner en hoger. Daarnaast verdwijnt de bestemming 'Gemengd 2'. Om de gewenste herontwikkeling van het perceel in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.3 Ligging plangebied

Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden, is gelegen in de buurt Vreewijk in Rotterdam-Zuid (zie afbeelding 1.1). Het plangebied omvat de bestaande woningen waarvan een aantal al leeg staan, gelegen aan de Veldstraat 30 t/m 52 in Rotterdam. Zoals te zien is op afbeelding 1.2 sluit de Veldstraat aan op de Strevelsweg.



Afbeelding 1.1: globale ligging van het plangebied in de omgeving (het plangebied is rood omkaderd)



Afbeelding 1.2: globale ligging van het plangebied (het plangebied is zwart omkaderd)

1.4 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Vreewijk', dat op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd 2' en 'Tuin' (zie afbeelding 1.3).

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie 14 woningen (beneden-bovenwoningen en grondgebonden woningen) en een bedrijfspand gelegen. De bebouwing wordt gesloopt om 11 nieuwe grondgebonden woningen terug te bouwen. Aan de nieuwbouw heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden verbonden, waaronder een aanpassing van de bouwhoogte en bouwdiepte. Om die reden past de voorgenomen ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan en dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 1.3: uitsnede geldende bestemmingsplan (het plangebied is zwart omkaderd)

1.5 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de 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

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel draagt de beoogde ontwikkeling van de woningen bij aan de wens van het Rijk om nieuwe functies onder te brengen in bestaand stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 er sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SERladder'). Deze is vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit 3 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 ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel van het Bro:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van 14 woningen en een bedrijfsruimte en de nieuwbouw van 11 woningen. Het aantal woningen neemt hierdoor af. Daarnaast ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

In de Landbouwbuurt moet de kwaliteitsimpuls die er met de nieuwbouw is gekomen, worden doorgezet. Zo kan de Landbouwbuurt transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. Aandachtspunten zijn de bouw van Landbouwbuurt fase 2(b) en de nieuwbouw van Laurens aan Simeon & Anna. Samen met de sloop/nieuwbouw van de panden aan de Veldstraat zullen deze projecten bijdragen aan een betere beleving en woonomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de verbetering van de kwalitatieve woningvoorraad. Kwantitatief neemt het aantal woningen juist af. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet benodigd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de

verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is plangebied aangeduid als 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Ontwikkelingen in dit gebied houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering hiervan.

In de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogbouw in de omgeving legitiem. De bebouwing draagt bij aan het hoogbouw karakter dat de stad Rotterdam kent. Het complex wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Wonen

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de vernieuwing van verouderde woningen. Er worden 14 woningen en een bedrijfsruimte gesloopt en 11 nieuwe woningen gebouwd. Het woningaanbod neemt hierdoor af en daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en de woningen zelf vergroot.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 2.1 reeds aandacht besteed.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 bevat het ruimtelijk kader voor alle plannen, projecten en investeringen in de stad. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende 15 jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw)projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg 15 jaar inderdaad een sterkere economie heeft en aantrekkelijker woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Oud Zuid is de verzamelnaam voor de vooroorlogse wijken in Feijenoord en Charlois. Deze wijken kennen een wankel evenwicht tussen de aanzet tot gentrification en dreigend verval. In het kader van het Pact op Zuid ontwikkelt de gemeente in de komende tijd een visie op deze wijken. De oude wijken liggen tussen twee kanskaarten: de Kop van Zuid en Zuiderpark, die beide impact hebben op deze wijken. De

eigendomsverhoudingen zijn daarbij bepalend voor de aanpak. Hillesluis, Bloemhof en Vreewijk zijn grotendeels in bezit van de corporaties, die dan ook de trekkers van de herstructurering zijn. De gemeente maakt met deze corporaties gebiedsafspraken over de aanpak van de herstructurering.

Het voorliggende bouwplan levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de bestaande stad. Zo kan de Landbouwboulevard transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. De sloop / nieuwbouw van de panden aan de Veldstraat dragen bij aan een betere beleving en woonomgeving. Daarmee is het voorliggende initiatief passend binnen de kaders van de Stadsvisie Rotterdam.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid omschrijft dat Rotterdam-Zuid weer een deel van de stad moet worden dat aantrekkelijk is voor iedereen. Een gebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens en waar meer ruimte is voor gezinnen. Waar nieuwe en huidige bewoners, die toe zijn aan stap in hun wooncarrière, in de buurt een betere en grotere woning kunnen vinden. Waar het woonmilieu veilig en aantrekkelijk is voor opgroeiende kinderen. De oude stadswijken en ook de Landbouwboulevard staan nog het meest ver af van deze ambitie van het NPRZ.

De woningvoorraad omvat bovengemiddeld veel kleine en goedkope woningen, die veelal in particuliere handen zijn. Het onderhoudsniveau van de woningen is matig, bewoners blijven vaak kort en hebben weinig binding met de buurt. Veel van de panden aan de Veldstraat voldoen helaas aan dit beeld; ze zijn in slechte technische staat, staan veelal leeg en het grootste deel van de woningen heeft te maken met achterstallig onderhoud. Dit maakt de sloop van de huidige woningen, en nieuwbouw van gezinsstadswoningen noodzakelijk.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Zoals in paragraaf 1.3 beschreven ligt het plangebied in Vreewijk. Het plangebied omvat 14 woningen en een bedrijfspand, gelegen aan de Veldstraat 30 t/m 52 in Rotterdam. De woningen verkeren in technisch slechte staat en hebben te maken met achterstallig onderhoud. Het betreffen eengezinswoningen bestaande uit twee verdiepingen. De woningen zijn circa 5 meter breed en maken deel uit van een bouwblok waarbij het binnenterrein bestaat uit tuinen. Deze tuinen zijn circa 4 meter diep.

Een aantal woningen staan in de huidige situatie al leeg. Zoals op afbeelding 3.1 te zien is, zijn een aantal woningen al dichtgetimmerd.



Afbeelding 3.1: bestaande situatie

3.2 Toekomstige situatie

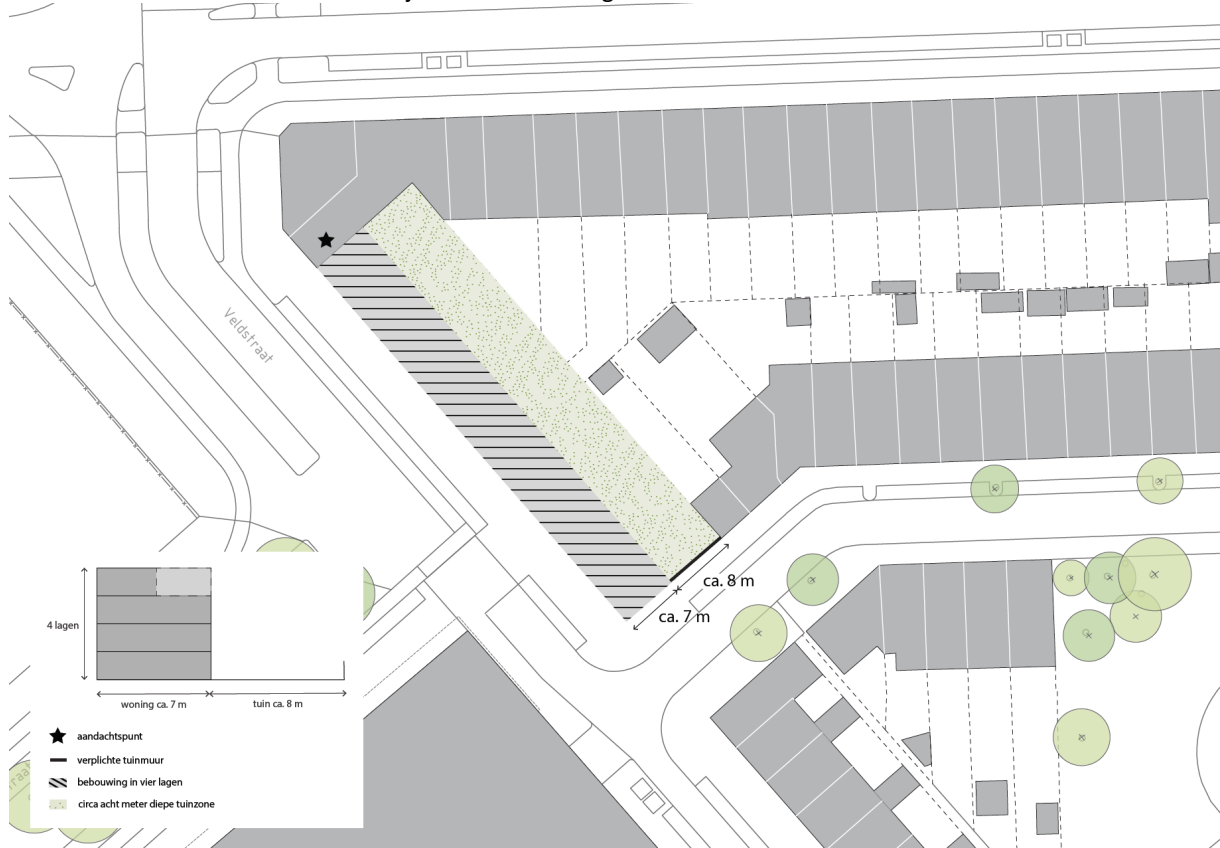
Door de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam zijn randvoorwaarden voor dit project geschetst. Deze staan in het rapport “Randvoorwaarden sloop/nieuwbouw Veldstraat Feijenoord”. Dit rapport is opgenomen als bijlage 1. Hieronder zijn de belangrijke punten beschreven.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid omschrijft dat Rotterdam-Zuid weer een deel van de stad moet worden dat aantrekkelijk is voor iedereen. Een gebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens. Waar meer ruimte is voor gezinnen. Waar nieuwe en huidige bewoners, die toe zijn aan stap in hun wooncarrière, in de buurt een betere en grotere woning kunnen vinden. Waar het woonmilieu veilig en aantrekkelijk is voor opgroeiende kinderen. De oude stadswijken en ook de Landbouwbuurt staan nog het meest ver af van deze ambitie van het NPRZ. De woningvoorraad omvat bovengemiddeld veel kleine en goedkope woningen, die veelal in particuliere handen zijn. Het onderhoudsniveau van de woningen is matig, bewoners blijven vaak kort en hebben weinig binding met de buurt.

Ook veel van de panden aan de Veldstraat voldoen helaas aan dit beeld. Ze zijn in slechte technische staat, staan veelal leeg en het grootste deel van de woningen heeft te maken met achterstallig onderhoud. Daarnaast is een deel van de woningen relatief klein. Dit maakt de sloop van de huidige woningen, en nieuwbouw van gezinsstadswoningen noodzakelijk. In de Landbouwbuurt moet de kwaliteitsimpuls die er met de nieuwbouw is gekomen, worden doorgezet. Zo kan de Landbouwbuurt transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. De sloop/nieuwbouw van de panden aan de Veldstraat zal bijdragen aan een betere beleving en woonomgeving.

Door de verlenging van de Motorstraat zijn de panden aan de Veldstraat nu de beëindiging van de Motorstraat. Naast de eerder genoemde redenen is het hierdoor wenselijk om woningen in grotere schaal terug te bouwen. De woningen zullen aan de straatzijde vier bouwlagen krijgen en bij de stijl van de bebouwing aan de Strevelsweg worden aangesloten. Aan de achterkant kunnen drie bouwlagen komen, zodat mogelijk een dakterras wordt gecreëerd aan de binnenzijde van het blok. De kavels zijn circa vijftien meter diep. Het is wenselijk om voldoende afstand tot de bestaande bebouwing aan de binnenzijde van het blok te behouden, maar tevens ook grondgebonden woningen met een goede tuin van circa acht meter diep te maken. Hierdoor is de maximale diepte van de bebouwing teruggebracht tot circa zeven meter (zie afbeelding 3.2).

De voorgevel ligt in de rooilijn. Deze ligt gelijk met die van de aangrenzende bebouwing. Op de hoek van de Ploegstraat en de Veldstraat is het mogelijk een afgeschuinde hoek te maken. Een hoogwaardige detaillering van de baksteenarchitectuur is gewenst. Aan de zijde van de Ploegstraat wordt de erfafscheiding vormgegeven middels een tuinmuur die aansluit bij de materialisering van het bouwvolume aan de Veldstraat.



Afbeelding 3.2: randvoorwaarden Veldstraat

4. Mobiliteit

4.1 Verkeer

In de huidige situatie zijn binnen de bestemming ‘Wonen’ woningen gerealiseerd en binnen de bestemming ‘Gemengd – 2’ een bedrijfspand. De woningen en het bedrijfspand worden gesloopt en er worden 11 nieuwe woningen teruggebouwd. De gemengde bestemming verdwijnt. Door de afname van het totaal aantal woningen en het wegvallen van de gemengde bestemming zal de totale verkeersaantrekkende werking afnemen, ondanks dat de nieuw te bouwen woningen een groter vloeroppervlak zullen hebben. De huidige capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen verwerken. Een mobiliteitsonderzoek is daarom niet benodigd.

4.2 Parkeren

Dynamische verwijzing

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Om deze reden is een parapluperziening parkeernormen vastgesteld met daarin een dynamische verwijzing naar het op 1 februari 2018 over parkeren vastgestelde beleid. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 8.1 van de Regels een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de beleidsregeling het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of toegevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto’s en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto’s als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc.

Van de parkeereis kan worden afgeweken; zowel van de eis zelf (geheel of gedeeltelijk) als van de voorwaarde dat op eigen terrein moet worden geparkeerd. Ook kan van de parkeereis geheel of gedeeltelijke vrijstelling worden verleend. Dit heeft tot gevolg dat er in beginsel geen parkeervergunning op straat wordt afgegeven. In de beleidsregeling is uitgebreid omschreven onder welke voorwaarden van de parkeereis kan worden afgeweken of vrijstelling kan worden verleend.

De huidige parkeernorm

De locatie is gelegen in zone B (Stadswijken). In de huidige situatie is het parkeren in openbaar gebied opgelost. Voor de parkeerbalans is uitgegaan van de huidige situatie, waarbij een aantal woningen al langdurig leeg staan. In tabel 4.1 is de huidige parkeerbalans weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de situatie inclusief

en exclusief langdurig leegstaande woningen. In totaal zijn in de huidige situatie nog 10,4 parkeerplaatsen op straat in gebruik voor de bestaande woningen. De toekomstige woningen zullen een GBO groter dan 120 m² krijgen. De parkeernorm voor de toekomstige 11 woningen komt daarmee op 13,2 (11 x 1,2) parkeerplaatsen.

Adres	GBO in m ²	Parkeernorm incl. leegstand	Parkeernorm excl. leegstand
Veldstraat 30A	92	1,0	x
Veldstraat 30B	44	0,5	0,5
Veldstraat 32A	92	1,0	x
Veldstraat 32B	43	0,5	0,5
Veldstraat 34	140	1,2	1,2
Veldstraat 36	132	1,2	1,2
Veldstraat 38A	92	1,0	1,0
Veldstraat 38B	44	0,5	x
Veldstraat 40	132	1,2	1,2
Veldstraat 42	138	1,2	1,2
Veldstraat 44	136	1,2	1,2
Veldstraat 46	135	1,2	1,2
Veldstraat 48	136	1,2	1,2
Veldstraat 50A	106	1,0	x
Veldstraat 50B	56	0,5	x
TOTAAL		14,4	10,4

Tabel 4.1 Parkeerbalans in de huidige situatie (inclusief en exclusief langdurig leegstaande woningen)

Elke woning krijgt in de naastgelegen Landbouwtoren – waar een overschot aan parkeer ruimte is – de beschikking over één parkeerplaats (in totaal 11 parkeerplaatsen). Voor het tekort aan parkeerplaatsen (13,2 – 11 = 2,2) wordt gebruik gemaakt van de ruimte die op straat benut kan worden (maximaal 10,4 parkeerplaatsen).

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het aantal parkeerplaatsen op straat gelijk. Doordat het grootste deel van de nieuwe parkeerbehoefte in de Landbouwtoren wordt opgelost zal de parkeerdruk op straat verminderen.

5. Water

5.1 Beleidskader

Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (26 november 2015) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het nieuwe Waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

In het statisch deel komen de belangrijkste externe en interne (beleids)kaders waarbinnen het Waterbeheerprogramma is opgesteld aan bod. Deze kaders zijn overigens continu in beweging; zo zijn vanuit het Deltaprogramma onlangs de deltabeslissingen uitgebracht en is de nieuwe Omgevingswet in aantocht.

In het dynamisch deel van het Waterbeheerprogramma zijn per thema maatregeltabellen uitgewerkt. Deze maatregelen zijn nodig om de doelen die in het statisch deel zijn geformuleerd te kunnen bereiken. De maatregeltabellen hebben het karakter van een 'groslijst' die jaarlijks uitwerking behoeft. Bij deze jaarlijkse uitwerking kunnen, mits het bereiken van de doelen niet in gevaar komt, maatregelen worden geschrapt of worden vervangen door andere maatregelen. Desgewenst kunnen ook nieuwe maatregelen worden toegevoegd. De (jaarlijkse) uitwerking van het maatregelenprogramma verloopt via de Kadernota, de Programmabegroting en de jaarplannen/afdelingsplannen. Op die wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

Keur en Legger

Een keur is een verordening, waarin onder andere regels zijn opgenomen ter bescherming van de dijken, de wegen en de wateren. Mensen die aan een dijk wonen, hoeven over het algemeen de dijk niet te onderhouden, maar ze mogen de dijk (ongewild) geen schade toebrengen. Ook moeten ze het de onderhoudsplichtige (meestal het waterschap) mogelijk maken het onderhoud uit te voeren. De keur geeft daarom aan wat wel en niet mag.

Een legger is een aanvulling op de Keur. In de Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen, waarop de keur van toepassing is. Ook zijn de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register van de wateren en kunstwerken.

5.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's'. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Oppervlaktewatersysteem

In het voorliggende plangebied zijn in de huidige situatie geen watergangen aanwezig. Daarnaast is het plangebied bijna geheel verhard. Alleen in sommige tuinen ligt (deels) geen verharding. De hoogte van het maaiveld bedraagt ongeveer NAP -0,8 meter.

Wateroverlast

Indien bij een eventuele toekomstige ontwikkeling een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² optreedt in het plangebied, dient watercompensatie plaats te vinden. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie bijna geheel verhard. Ook in de toekomstige situatie is veel verharding van het plangebied voorzien. Wel worden de tuinen groter en het bouwvlak kleiner. Er vindt hierdoor een afname van verharding plaats. Watercompensatie is niet aan de orde.

Veiligheid

In en in de directe nabijheid van het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Derhalve gelden er vanuit de waterveiligheid geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

Bodemdaling

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling mag de grondwaterstand (bij de realisatie) niet fluctueren.

Waterkwaliteit

Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

Vreewijk heeft een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Het afvalwater wordt afgevoerd naar AWZI Dokhaven. Het is wenselijk een gescheiden riolering aan te leggen (droogweerafvoer (DWA)- en hemelwaterafvoer (HWA)-stelsel). Afvalwater wordt dan afgevoerd via het DWA-riool. Hemelwater dat op de wegen en parkeerverharding valt wordt dan via het HWA-stelsel ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente Rotterdam. Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 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 Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

Archeologische potentie

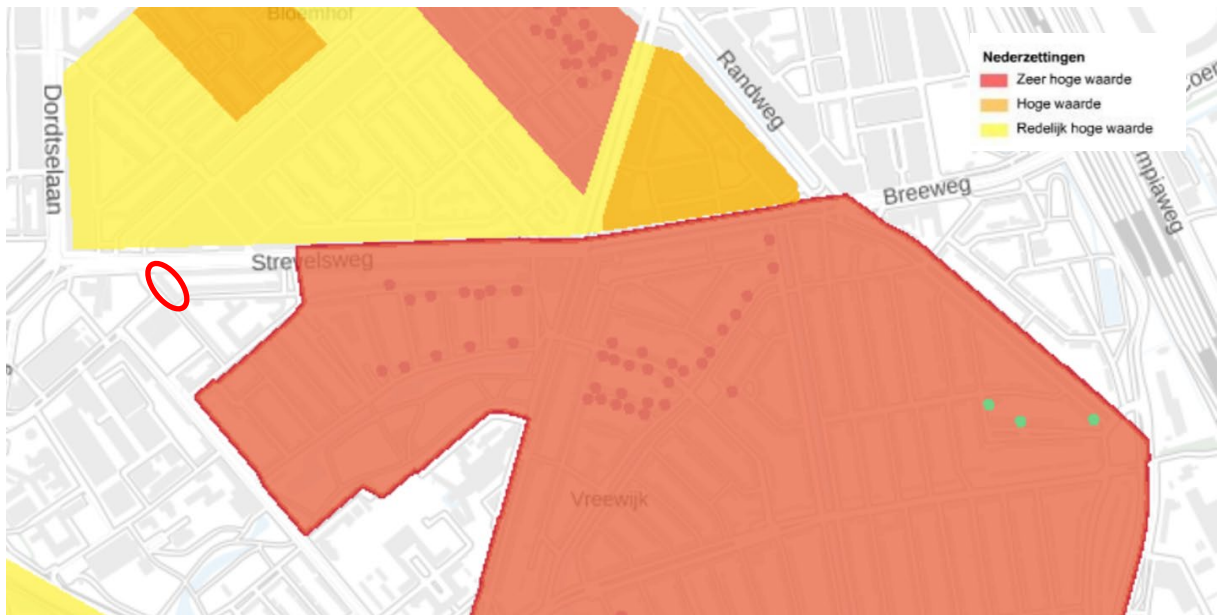
Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan de locatie een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend.

Op grond van de Erfgoedwet (2016) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het vigerende bestemmingsplan is voor delen van Vreewijk de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' opgenomen. Voor voorliggend plangebied echter niet. Ook op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) heeft het plangebied geen aanduiding (zie afbeelding 6.1).



Afbeelding 6.1: uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (het plangebied is rood omkaderd).

De ontwikkeling sluiten in maat, schaal en architectuur aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarmee gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. Milieuaspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Categorie D 11.2 (D-lijst) van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Het plan is geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2, namelijk: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Dit betekent dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is en er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft te worden opgesteld.

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

Gelet op de omstandigheden, wordt het plan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gezien in de zin van het Besluit m.e.r. Het voornemen betreft de sloop/nieuwbouw van eengezinswoningen. Volgens het huidige planologisch kader is de functie wonen op de planlocatie toegestaan. De functie wonen, past in de directe omgeving, namelijk een omgeving waarin al woonfuncties bestaan. De omvang van de functie wonen neemt af in de nieuwe situatie. Omdat de functie wonen al een stedelijke ontwikkeling was, is de milieu impact vergelijkbaar. Qua verkeersbewegingen en parkeergelegenheid worden geen knelpunten verwacht. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen geen parkeerplaatsen verdwijnen evenmin zijn er extra parkeerplaatsen benodigd. De huidige capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen verwerken. Bovendien draagt de sloop/nieuwbouw bij aan een betere beleving en woonomgeving.

7.3 Bedrijven en milieuzonering

7.3.1. Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar,

geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

7.3.2. Onderzoek en conclusie

In de huidige situatie zijn reeds woningen in het plangebied gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor een goed woon- en leefklimaat en de eventuele beperking van bedrijven. De nieuwe woningen liggen binnen de huidige woonbestemming. Om deze reden worden geen belemmeringen verwacht en is onderzoek niet benodigd.

7.4 Geluid

7.4.1. Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven- kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. In tabel 7.1 zijn de grenswaarden voor het wegverkeers- en spoorweglawaai aangegeven voor nieuwe woningen in de onderhavige situatie.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde/maximale ontheffingswaarde		
	Wegverkeerslawaai		Spoorweglawaai
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk (A20)	
Nieuwe woning	48/63 dB	48/53 dB	55/68 dB

Tabel 7.1: Grenswaarden nieuwe woningen.

Bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde maar onder de maximaal te verlenen ontheffingswaarde is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Wel zal aangetoond dienen te worden dat maatregelen (schermen, geluidreducerend asfalt, etc.) om de geluidbelasting te verlagen niet mogelijk zijn en stelt de gemeente nadere eisen (aanwezigheid geluidluwe gevel, geluidluwe buitenruimte, etc.). Indien de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is woningbouw in principe niet mogelijk tenzij de woningen worden voorzien van een dove gevel (een gevel zonder te openen delen).

Beleid hogere grenswaarde

De gemeente Rotterdam heeft een beleidsnota opgesteld waarin is omschreven onder welke voorwaarden de gemeente Rotterdam medewerking verleent aan het vaststellen van een hogere waarde. Deze voorwaarden zijn vastgesteld in het rapport 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder; Voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam' van december 2006. Met het plan moet een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners worden gerealiseerd. Het ontwerp van het plan moet zodanig zijn dat er sprake is van een minimalisering van het aantal gehinderden. In het proces tot het verlenen van een hogere waarde wordt eerst gezien of bron- of overdrachtsmaatregelen effectief en uitvoerbaar zijn.

Voorwaarden bij het verlenen van een hogere grenswaarde

Bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde maar onder de maximaal te verlenen ontheffingswaarde is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Wel zal aangetoond dienen te worden dat maatregelen (schermen, geluidreducerend asfalt, etc.) om de geluidbelasting te verlagen niet mogelijk of onvoldoende doeltreffend zijn en stelt de gemeente aanvullende voorwaarden die betrekking hebben op de per woning aanwezigheid van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Onder een geluidluwe gevel (of geluidluwe zijde) wordt verstaan: een gevel die niet (of in beperkte mate) door externe bronnen met geluid wordt belast. Een buitenruimte is een ruimte buiten de woning met een oppervlakte van tenminste 5 m² en een breedte van tenminste 1,3 meter, die bestemd is voor het verblijven van personen in de buitenlucht. De geluidbelasting op de buitenruimte wordt bepaald op een hoogte van 1,2 meter ten opzichte van de bovenkant vloer. In onderstaand overzicht staan de hoogst toelaatbare geluidbelastingen voor geluidluwe gevels en buitenruimten per geluidbron.

Geluidbron	Grenswaarde "geluidluw"	Toelichting
Wegverkeer*	53 dB	De toetsing vindt plaats voor het totaal van alle wegen, na aftrek conform artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006
Spoorverkeer	55 dB	De toetsing vindt plaats voor het totaal van alle trajecten.

*Er is sprake van een gezamenlijke verkeersstroom van verschillende wegen, inclusief de trambaan

Tabel 7.2: Grenswaarden nieuwe woningen.

Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidwering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van nieuwe woningen. Deze karakteristieke geluidwering moet minimaal gelijk zijn aan de vastgestelde hogere waarde minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB. Het bepalen van de maatregelen voor een voldoende geluidwering valt buiten de ruimtelijke toetsing.

7.4.2. Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Door KuiperCompagnons is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (bijlage 4). De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Veldstraat (50 km/uur gedeelte), de Strevelsweg, de verlengde Motorstraat en de Dordtsestraatweg. Op basis van vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelasting berekend van de omliggende 30 km/uur-wegen Veldstraat (30 km/uur gedeelte), Ploegstraat en Narcissenstraat.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door de gezoneerde wegen Veldstraat en de Strevelsweg. Voor deze wegen is de geluidbelasting op de woningen respectievelijk maximaal 53 en 52 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Ook het 30 km/uur gedeelte van de Veldstraat en de 30 km/uur weg de Ploegstraat veroorzaken een geluidbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De geluidbelasting is respectievelijk maximaal 52 en 50 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen voor de bouw van slechts elf woningen, waarvan er negen de voorkeursgrenswaarde overschrijden financieel niet doelmatig is, is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op de Veldstraat en de Strevelsweg. Voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB.

Railverkeerslawaaï en industrielawaai

De ontwikkellocatie is niet gelegen in de onderzoekszone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï en industrielawaai niet aan de orde.

7.4.4. Conclusie

Voor de te realiseren woningen dient de geluidwering van de gevels te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege wegverkeer. Daarnaast is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op de Veldstraat en de Strevelsweg.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1. Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

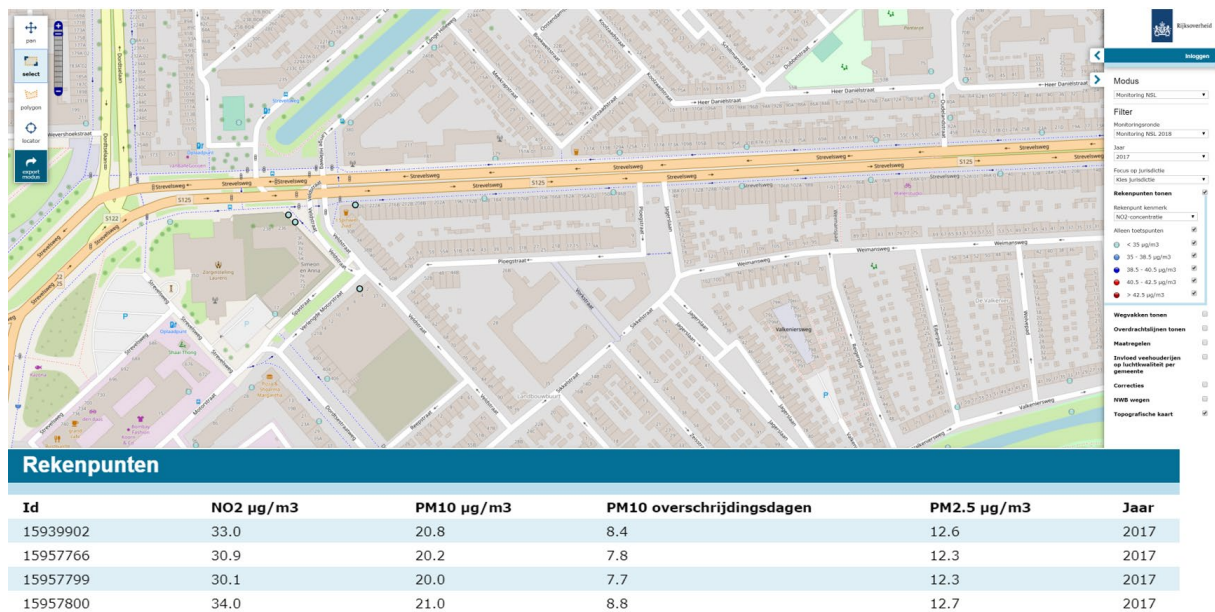
7.5.2. Onderzoek en conclusie

Gezien de omvang van het project kan het aangemerkt worden als een NIBM-project. Onderzoek in het kader van de Wet milieubeheer is niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter wel de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Veldstraat en de Strevelsweg weergegeven voor het peiljaar 2017.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 34,0 µg/m³, 21,0 µg/m³ en 12,7 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

7.6 Externe veiligheid

7.6.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

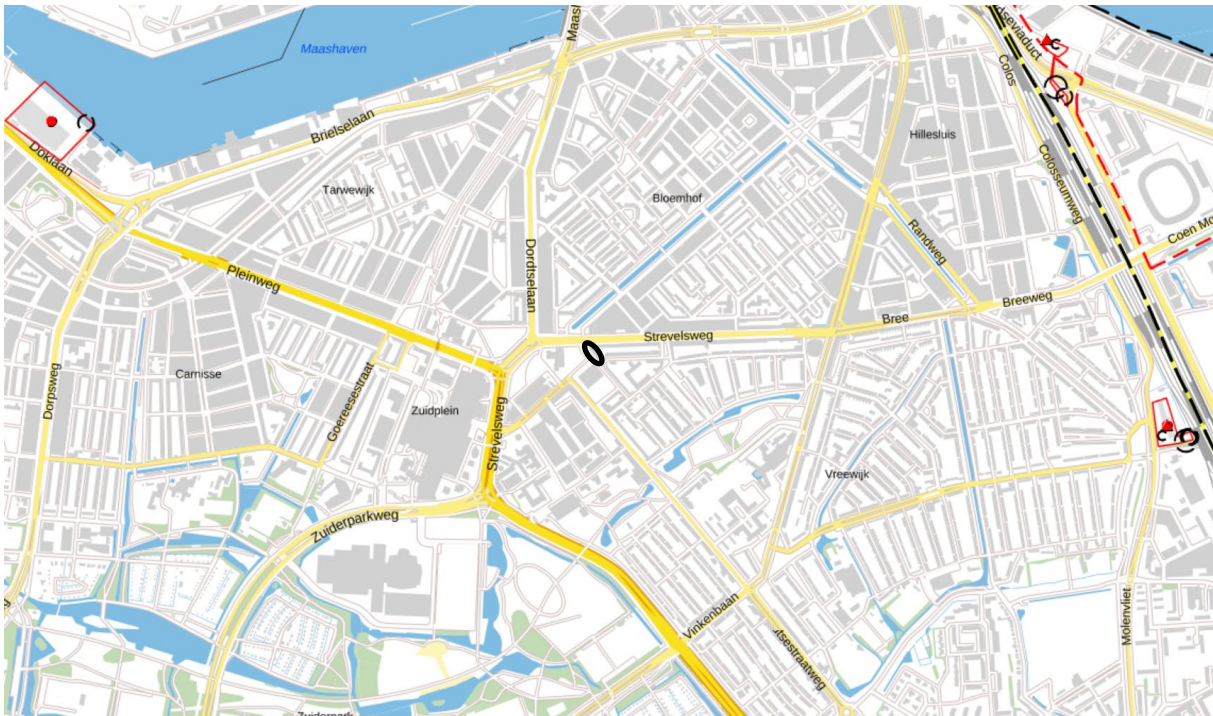
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.6.2. Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen zijn aan te merken als nieuwe kwetsbare objecten, waardoor externe veiligheid van belang kan zijn. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de ontwikkellocatie geen risicobronnen aanwezig zijn (zie afbeelding 7.2). De dichtstbijzijnde risicobron ligt op een afstand van 1,7 km. In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 7.2: uitsnede Risicokaart Nederland (het plangebied is zwart omkaderd).

7.7 Bodemgeschiktheid

7.7.1. Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

7.7.2. Onderzoek

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden, waarop de nieuwe woningen zijn voorzien, deels bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. De toekomstige woningen zijn volledig geprojecteerd binnen de bestemming 'Wonen'. Een deel van de toekomstige tuinen is daarnaast nog voorzien binnen de bestemming 'Tuin'. Voor het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet noodzakelijk omdat op basis van de vigerende bestemmingen de voorgenomen ontwikkeling reeds mogelijk is.

Bij de omgevingsvergunning dient echter wel inzicht gegeven worden in de bodemkwaliteit ter plaatse. Daarom wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Door ABO-Milieuconsult B.V. een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort beschreven.

De locatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd. Uit het verkennend onderzoek komt naar voren dat de hypothese "de onderzoekslocatie is verdacht", op basis van de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater, aangenomen dient te worden. De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater is dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en het toekomstig gebruik (wonen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

7.7.3. Conclusie

Uit het vooronderzoek en het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat er geen nader onderzoek benodigd is. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.8 Flora en fauna

7.8.1. Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten. De provincies hebben daarom via een verordening aanvullende regels vastgelegd voor de onderdelen faunabeleid, houtopstanden, tegemoetkoming faunaschade, soortenbeleid en Natura 2000. Tevens worden diverse vrijstellingen verleend in deze verordening. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant regelgeving omtrent natuur vastgelegd in haar Verordening Ruimte, onder meer ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten:

1. het beschermingsregime Vogelrichtlijn;
2. het beschermingsregime Habitatrichtlijn.
3. het beschermingsregime Andere Soorten.

De provincies kunnen voor beschermingsregime Andere Soorten een algemene ontheffing verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen door de Nbw beschermde natuurgebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

7.8.2. Onderzoek

Soortenbescherming

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Door Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd om te bepalen of binnen het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten (mogelijk kunnen) voorkomen. Dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) niet zijn uit te sluiten. Het gaat om Gierzwaluw, Huismus, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Om die reden is vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de zorgplicht.

Het aanvullende onderzoek is door Van der Goes en Groot uitgevoerd (bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied jaar rond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Gierzwaluw. Er dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Het is ook mogelijk dat in de bebouwing of omliggende tuin, vogelsoorten verblijven met niet-jaar rond beschermde nesten. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden.

Daarnaast zijn in plangebied alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Gebiedsbescherming

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In dit onderzoek is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase beoordeeld of sprake is van een waarneembare stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder in het kort beschreven.

Het Natura 2000-gebied dat het dichtstbij het plangebied ligt, is de ‘Oude Maas’, gelegen op minder 5,3 kilometer van het plangebied. Omdat binnen dit Natura 2000-gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, is dit Natura 2000-gebied verder niet beschouwd. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het gebied Biesbosch op een afstand van 18,8 km van de locatie. De planontwikkeling en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking leidt niet tot bijvoorbeeld geluidhinder, trillinghinder, lichthinder zodat deze aspecten verder buiten beschouwing zijn gelaten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van 14 woningen en een bedrijfspand. Er worden 11 woningen teruggebouwd. De woningen worden aardgasloos en volgens de huidige duurzaamheidsnormen gerealiseerd. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In het onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in de beschouwde Natura 2000-gebieden geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. De externe werking van de Wet natuurbescherming veroorzaakt daarom geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde natuurgebieden.

7.8.3. Conclusie

Er is een quickscan en een aanvullend onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de soortenbescherming. Hieruit komt naar voren dat binnen het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de Gierzwaluw voorkomen. Hiervoor dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Tevens is ten behoeve van de gebiedsbescherming een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde natuurgebieden.

7.9 Overige belemmeringen

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

8. Duurzaamheid

De gemeente Rotterdam heeft met het Programma Duurzaam actief ingezet op een schone, groene en gezonde stad. Om invulling te geven aan deze ambitie zijn diverse opgaven geformuleerd, waaronder het reduceren van de CO₂-uitstoot, verbeteren van de energie-efficiëntie, omschakelen naar duurzame energie, vergroten van duurzame investeringen en het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling.

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

Met het onderliggende bouwplan wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van duurzaamheid. De woningen zullen daarom aardgasloos worden gerealiseerd. Meer duurzame oplossingen op het gebied van de installaties, zoals vloerverwarming, ledverlichting in de gemeenschappelijke ruimten, douche-wtw, en pv-panelen, vraaggestuurde ventilatiesystemen verdienen de voorkeur. Tevens zal zoveel mogelijk worden gewerkt met natuurlijke materialen.

9. Juridische aspecten

9.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

9.2 Bestemmingsmethodiek

9.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, horeca (uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding horeca) en voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies. Bouwen is toegestaan tot de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte van 12 meter.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, aanbouwen en bijgebouwen, uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming en in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een voorwaardelijke verplichting voor het oprichten en in stand houden van een tuinmuur opgenomen.

Waarde – Archeologie 2

Binnen het bestemmingsplan is een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Zie paragraaf 6.1. Met de 'Waarde – Archeologie 2' zijn de eventueel aanwezige waarden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Geluid

In het bestemmingsplan is de regel opgenomen dat de bouw van nieuwe woningen getoetst moet worden aan het hogere-waardenbesluit dat bij dit plan hoort. Dit waarborgt dat het bouwplan volledig moet voldoen aan het geluidbeleid en dat het onderliggende akoestisch onderzoek voldoet aan de eisen die de DCMR hier aan stelt, zoals opgenomen in brief uit bijlage 6 van deze toelichting.

Parkeerregeling

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 7.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de beleidsregeling het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of toegevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto’s en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

9.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

10. Uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van 14 woningen en een bedrijfspand en het terugbouwen van 11 woningen. De nieuwe woningen worden op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Aangenomen wordt dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Niettemin wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen (zie paragraaf 10.4).

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

10.3 Vooroverleg en ontwerpfasen

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

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

De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden samengevat, beantwoord en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

10.4 Vaststellingsfase

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

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

