



Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN

Onderweg 1 - Rotterdam

Bestemmingsplan Onderweg 1

Gemeente Rotterdam

TOELICHTING

IMRO: NL.IMRO.0599.BP2218Onderweg1-on01

<u>Status</u>	<u>Datum</u>
Voorontwerp	8 juni 2023
Ontwerp	16 juli 2025
Vaststelling	

Inhoud

BESTEMMINGSPLAN	1
Hoofdstuk 1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Gekozen planopzet	6
1.3 Ligging en begrenzing	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2. Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3. Beschrijving van het plangebied	16
3.1 Ontstaansgeschiedenis	16
3.2 Archeologie	16
3.3 Huidig gebruik	17
3.4 Stadsgezichten en Monumenten	18
Hoofdstuk 4. Planbeschrijving	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Opzet van het plan	20
4.3 Planbeschrijving	20
4.4 Juridische planbeschrijving	24
Hoofdstuk 5. Water	27
5.1 Beleidskader	27
5.2 Huidige watersysteem	29
5.3 De wateropgave	30
5.4 Waterkwaliteit	31
Hoofdstuk 6. Milieu	32
6.1 Inleiding	32
6.2 Milieu effectrapportage	32
6.3 Bedrijven en Milieuzonering	33
6.4 Geluidhinder wegverkeer	35
6.5 Externe veiligheid	36
6.6 Luchtkwaliteit en stikstof	39
6.7 Bodem	43
6.8 Natuur	45
6.9 Duurzaamheid en energie	46
Hoofdstuk 7. Handhaving	48
Hoofdstuk 8. Uitvoerbaarheid	48
8.1 Financiële uitvoerbaarheid	48

8.2 Wettelijk vooroverleg.....	48
Hoofdstuk 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
9.1 Participatie	50

Bijlagen:

1. Digitale watertoets – AJM Kroon Advies
2. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling – DGMR
3. Onderzoek Bedrijven en milieuzonering – DGMR
4. Onderzoek wegverkeerslawaaï – DGMR
5. Memo stikstofdepositie – Langelaar Milieuadvies
6. Verkennend bodemonderzoek – Arnicon
7. BUS-melding immobiel – Arnicon
8. Eindrapportage Wnb – aanvulling veldonderzoek Platte schijfhoren

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dhr. H.A. Struckman is eigenaar van de percelen, kadastraal aangeduid ROTTERDAM, 14^E AFD, BC 4989, 4990, 4991, 1102 en 1103. Hij heeft het voornemen op het noordwestelijk deel van deze percelen een woonbestemming te realiseren. Op het overige perceel wordt weliswaar de bedrijfsbestemming gehandhaafd, maar wordt de maximaal toe te laten milieucategorie verlaagd. De bestaande bestemming Bedrijf-3 op een deel van de percelen van initiatiefnemer/eigenaar wordt aangepast t.b.v. de Bedrijf-2 bestemming (met maximaal categorie 2 – bedrijven).

De gemeente Rotterdam heeft de conceptaanvraag van dhr. Struckman behandeld in de Bebouwingscommissie¹ en aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt de planologische verankering voor de geplande ontwikkeling. 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).

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door de bestaande loods en de vml. bedrijfswoning aan de Benno Premsestraat 90 in het zuidoosten, de Benno Premsestraat in het zuidwesten, een groenstrook met fietspad in het noordwesten en de Onderweg in het noordoosten.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Nesselande (deels nog te ontwikkelen). Ten noorden en ten westen van het plangebied is de woonbebouwing aanwezig van de wijk Nesselande en de lintbebouwing aan de Onderweg. Zie figuur 1.

¹ Brief Bouw- en Woningtoezicht dd. 13 september 2021, kenmerk 5952373:V/OMC21.04.00003



Figuur 1 - Ligging plangebied in omgeving

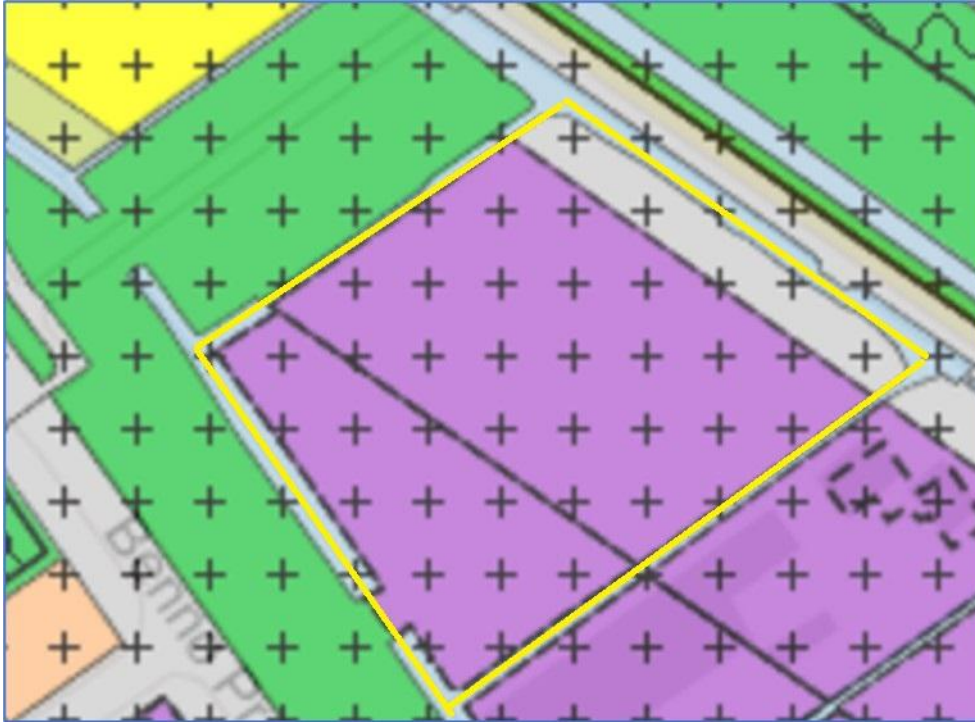
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande (vastgesteld 6 maart 2014, onherroepelijk 19 nov. 2014).

De volgende bestemmingen zijn van toepassing (figuur 2):

- Enkelbestemming Bedrijf-3;
- Enkelbestemming Bedrijf-2;
- Enkelbestemming Verkeer – Erf;
- Enkelbestemming Groen;
- Enkelbestemming Water;
- Dubbelstemming Waarde Archeologie-2;

Bij alle bestemmingen geldt tevens een maximum bebouwingspercentage op het terrein van 35 (ten noordoosten van de diagonale lijn) en 50 (zuidwestelijk van die lijn).



Figuur 2 - Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande (plangebied in geel)

Het plan is in strijd met enkele artikelen van het vigerend bestemmingsplan, waaronder artikel 3.1: woningen, bedrijfswoningen en sloten zijn niet toegestaan op de voor 'Bedrijf-2 en 'Bedrijf-3' ' aangewezen gronden.

Daarnaast wordt de maximale bedrijfscategorie in dit bestemmingsplan vastgelegd op categorie 2. Dit houdt een inperking in t.o.v. hetgeen momenteel mogelijk is in artikel 4 (Bedrijf-3). Daar zijn nu bedrijven tot maximaal categorie 3.2 toegestaan. Vanwege de geplande woningbouwontwikkeling op het meest noordelijk deel van de bedrijfsbestemming, kiest initiatiefnemer ervoor de maximale categorie te verlagen tot 2.

In overleg met de gemeente is besloten bedrijfsactiviteiten toe te staan met een maximale milieucategorie 2, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden boven deze categorie en er ook geen plannen zijn hiervan gebruik te maken. Op deze manier wordt woningbouw op de aangrenzende percelen mogelijk gemaakt

Hoofdstuk 2. Beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (AMvB) en het opleggen van aanwijzingen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken.

Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
- b. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op de kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt. De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Op 31 december 2011 is het Barro voor wat betreft de eerste aspecten in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang.

Met betrekking tot het voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Het plangebied heeft op grond van het Barro geen aanduiding verkregen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing.

2.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro gedefinieerd als een: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’*.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt.

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is².

Aangezien dit bestemmingsplan de realisatie van 4 woningen mogelijk maakt, is er geen verdere toetsing aan de Ladder vereist.

2.1.4 Conclusie rijksbeleid

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland (1 april 2019 in werking getreden) omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevings-kwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening.

² Zie o.a. ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving

Toetsing

De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam waarbij een aantal onderdelen van de Omgevingsvisie relevant zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is de opgave 'Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied'. Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

Op het gebied van bereikbaarheid zet de provincie in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg.

Het plan is in lijn met de beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie omdat het plan positief bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Weliswaar wordt een zeer beperkt deel van het bedrijfsterrein Nesselande omgezet naar een woonbestemming, maar dat leidt niet tot vermindering van economische functies. Het huidige perceel is sinds lange tijd braakliggend. Ook is er geen sprake van inperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijvigheid op naastgelegen kavels. Het bestemmingsplan is in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland en Programma Ruimte

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de geconsolideerde Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen uit de Omgevingsverordening relevant:

Artikel 6.12 Bedrijven:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Lid 4: Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt bedrijven mogelijk t/m categorie 2, alsmede een viertal vrijstaande woningen op een perceel wat nu nog een bedrijfsbestemming heeft (met toegestane categorieën resp. 2 en 3.2). In artikel 6 van de Verordening is aangegeven, dat compensatie als bedoeld in het vierde lid, achterwege kan blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven.

Het gehele terrein is eigendom van initiatiefnemer en is nimmer bebouwd geweest. Ook sinds de aanleg van het bedrijventerrein Nesselande is er geen initiatief geweest om bedrijfsbebouwing te realiseren.

De bouw van 4 vrijstaande woningen gaat niet ten koste van bestaande bedrijvigheid: er wordt geen (oude) bedrijfsruimte afgebroken en de omringende bedrijvigheid aan de Benno Premsestraat en de Laan van Avant Garde) ondervindt geen nadelen van de realisatie van de beperkte woonbestemming. Er is eveneens geen sprake van afname van uitgeefbare gemeentegrond, aangezien het hier een particuliere ontwikkeling betreft. Zie verder ook paragraaf 6.4.

2.2.3 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal en regionaal beleid. Het betreft de gewenste herontwikkeling en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Er zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst.

De planlocatie is gelegen buiten de VIP-gebieden.

2.3.2 Omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030.

Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening

Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 lange-termijn doelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar w grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren.

Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes.

Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

In de zone tussen Alexander tot (en met) Zuidplein komt een groot aantal strategische opgaven bij elkaar. Hier liggen kansen om een groot deel van de verstedelijkingsopgave van Rotterdam te realiseren. De aanjagers hiervoor zijn een nieuwe hoogwaardige ov-verbinding, een nieuw station en een oeververbinding. Het doel van de zone Alexander-Zuidplein is het realiseren van vier volwaardige centra die aanvullend zijn aan elkaar, aan andere knopen in de regio en aan het centrum van Rotterdam. De planontwikkeling past binnen deze visie.

2.3.3 Visie Werklocaties 2030

Vastgesteld op 2 april 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad

Op 2 april 2009 heeft de gemeenteraad van Rotterdam de visie Werklocaties 2030 vastgesteld. Deze visie is de ruimtelijk-economische uitwerking van de Stadsvisie Rotterdam 2030 en tevens een vertaling naar de werklocaties in de regio Rotterdam. Werklocaties zijn gebieden waarin de economische functie(s) dominant aanwezig zijn. Het doel van de Visie Werklocaties 2030 is de bijdrage van de verschillende deelgebieden aan de gewenste economische ontwikkeling van Rotterdam en regio in kaart te brengen.

De vraag naar lokale bedrijfsruimte kan worden opgevangen in Nesseland en Park Zestienhoven. De planontwikkeling is daarmee grotendeels in overeenstemming: op een klein gedeelte van het plangebied vindt geen nieuwe bedrijfsontwikkeling plaats, maar woningbouw. Deze woningbouw sluit goed aan op de bestaande omringende woonbebouwing ten noorden en ten westen van het plangebied. De inpassing wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

2.3.4 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017-2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Voor gebieden buiten de Ring (waaronder bedrijfsterein Nesseland) ligt de opgave in het duurzaam verbinden (beleidskeuze 9 – gebieden Buiten de Ring).

Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

2.3.5 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 en Addendum

Vastgesteld op 15 december 2016 door de gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van 4 vrijstaande woningen op een aantrekkelijke locatie. In de Woonvisie wordt onder meer ingezet op het realiseren van meer

aantrekkelijke woonmilieus door het accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials³.

In 2019 verscheen nog een Addendum op de Woonvisie⁴. Hierin wordt een versnelling op de woningvoorraadontwikkeling aangekondigd. Het bestemmingsplan is in lijn met dit beleidsvoornemen.

³ Woonvisie Rotterdam – blz. 13

⁴ Thuis in Rotterdam – addendum Woonvisie – concept 11 maart 2019

Hoofdstuk 3. Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het van oorsprong moerassige veengebied is vanaf de vroege middeleeuwen langzamerhand door de mens in cultuur gebracht. Eerst ontstonden door ontginning en ontwatering landbouwperceeltjes, later werden door turfwinning en vervening grote plassen gevormd. Vanaf de 18e eeuw werden deze veenplassen bedijkt, drooggemalen en ontgonnen. Het gebied van Nesselande maakt deel uit van twee polders: de Eendragtspolder en de Prins Alexanderpolder, die respectievelijk in 1753 en 1874 werden drooggelegd. De polders vormen aparte waterstaatkundige eenheden. Met de inpoldering is in de Eendragtspolder het blokvormige verkavelingspatroon voor de vervening hersteld.

De Wollefoppenweg en de weg langs de Ringvaart zijn oude wegen, die in de loop der tijd verder bebouwd werden. Het plangebied bevindt zich op de overgang van het restveengebied in het zuiden en het oude zeekleilandschap in het noorden. In de 20ste eeuw verstedelijkt het gebied rond Nesselande, aan de westzijde van Nesselande groeit de stad Rotterdam door uitbreidingswijken in de Prins Alexanderpolder; Het Lage Land, Ommoord, Oosterflank en als voorlopige grens in de jaren tachtig Zevenkamp. Aan de zuidzijde groeiden Rotterdam en Capelle aan den IJssel aan elkaar. Het Rottemereengebied wordt vrijgehouden van stedelijking en in fasen ingericht als recreatiegebied. De Zevenhuizerplas, gegraven voor de ophoging van Schollevaar, Oosterflank en Zevenkamp, heeft een recreatieve bestemming.

3.2 Archeologie

3.2.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- 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.

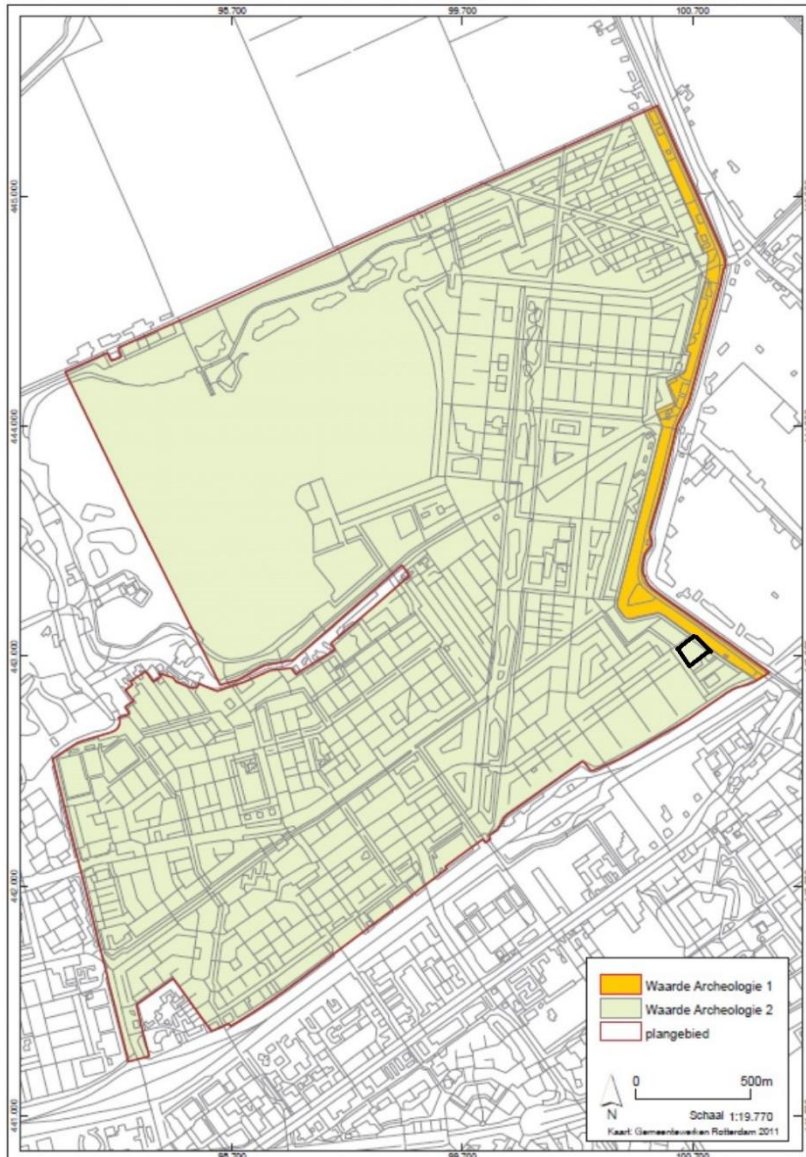
Het vaststellen, waarden en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot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

3.2.2 Archeologische verwachting

Gelet op het voorgaande kunnen onder de moderne ophogingen in het plangebied archeologisch waardevolle bewoningssporen en vondsten worden aangetroffen uit het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) en het begin van het Neolithicum (5300-2000 voor Christus). Er is een kleine kans dat in de restveenstroken van onder meer de Wollefoppenweg en de Ringvaart relictten uit de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig zijn.

De archeologische verwachting geldt uitsluitend voor het bodemtraject dieper dan 1 meter beneden het maaiveld. De bovenlaag bestaat uit opgebrachte grond ofwel is al verstoord door activiteiten van de mens na het droogmaken van de polders.

Voor het plangebied is de Waarde-Archeologie-2 van toepassing (figuur 3). Hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1.0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.



Figuur 3 - Archeologieregime met plangebied

3.3 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van de percelen van het plangebied is als volgt te omschrijven. Het gehele terrein van het bestemmingsplangebied is al geruime tijd braakliggend. Het terrein bestaat uit grasland zonder enige andere vorm van beplanting, hetgeen blijkt uit onderstaande foto's (figuur 4 en 5). Sinds enige tijd wordt het land verhuurd t.b.v. het grazen van paarden.



Figuur 4 - Aanzicht vanaf Onderweg



Figuur 5 - Aanzicht vanaf Benno Premsestraat

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruikgemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen.

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een Rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet (2016) en de monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel van buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Toetsing

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Er is geen sprake van beschermd stadsgezicht. Er zijn in het plangebied evenmin monumenten en/of beeldbepalende objecten of -gevelwanden aanwezig.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Primaire aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is het introduceren van een woonbestemming t.b.v. 4 vrijstaande woningen. De tweede aanleiding is de beoogde verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie op het terrein van initiatiefnemer. In het nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal categorie 2 toegestaan, terwijl dit in het vigerende plan deels categorie 3.2 is. Een dergelijke aanpassing van milieucategorie is slechts mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.

4.2 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan is eenvoudig van opzet. Er is sprake van enkele hoofdbestemmingen: Wonen, Bedrijf-2, Verkeer-erf. Beide bestemmingen volgen de lijn van het onderliggende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande. Daarnaast is er sprake van de volgende enkelbestemmingen: Tuin-2, Verkeer-erf, Tuin en Water. Ook hier wordt de systematiek van het onderliggende plan gevolgd. Er is één dubbel-bestemming: Waarde-Archeologie 2

4.3 Planbeschrijving

4.3.1 Ruimtelijke aspecten

Ruimtelijke opzet

Het bestemmingsplan voorziet in de navolgende ruimtelijke ontwikkeling (figuur 6):

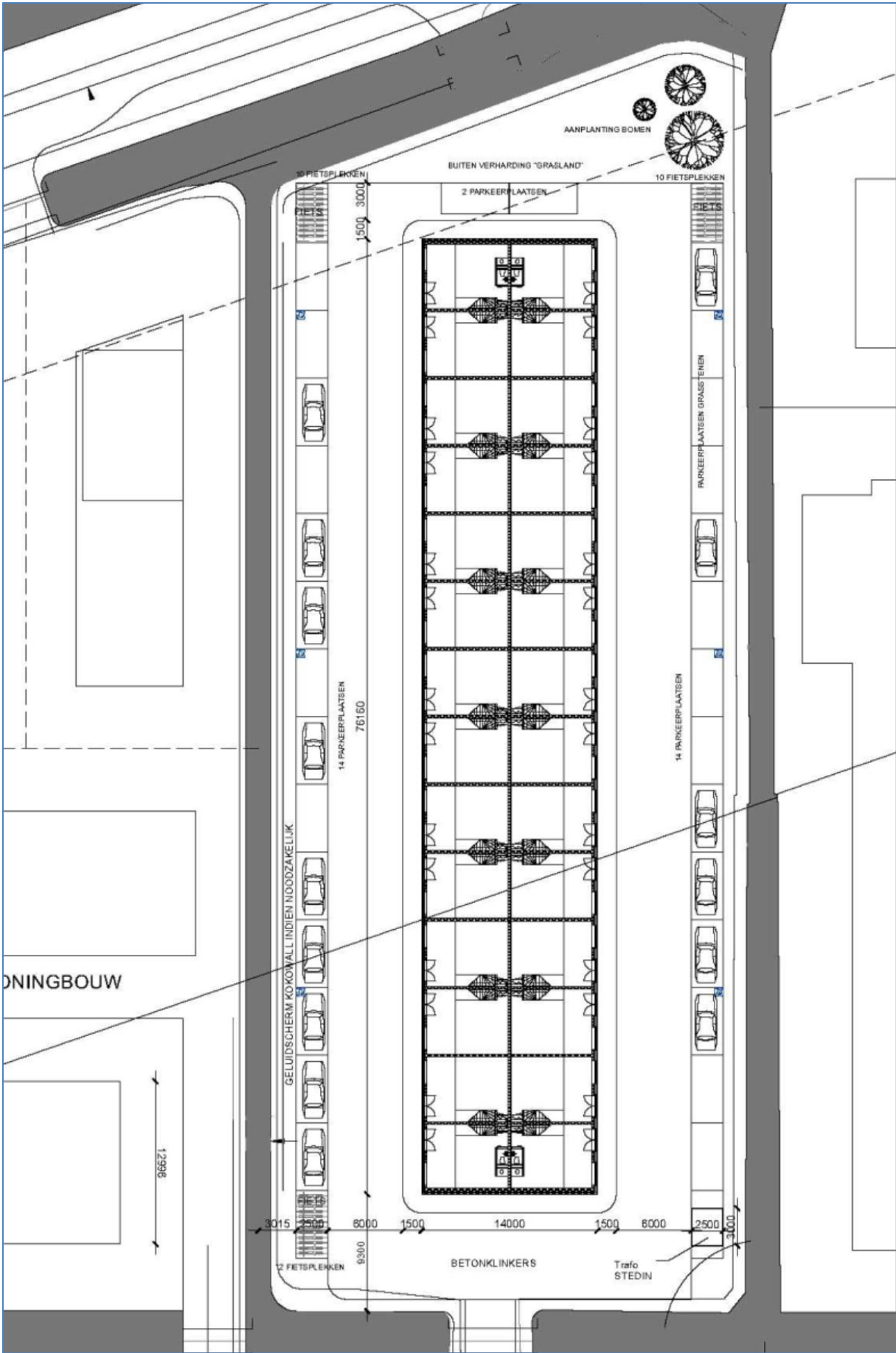


Figuur 6 - Ruimtelijke hoofdpzet

- *het realiseren van 4 vrijstaande woningen* (noordwestelijk kaveldeel), grenzend aan de bestaande groenstrook en het fietspad. De woningen zijn haaks op de poldersloten gesitueerd, conform de eisen van het vigerende bestemmingsplan. Woning nummer 1 fungeert als bedrijfswoning t.b.v. de te ontwikkelen bedrijfsruimte in het zuidelijk plandeel.
 - Achter de *woningen 1 en 2* wordt een ontsluitingsstraat van ca. 4 meter breed aangelegd (op eigen erf). Deze ontsluiting takt aan op de Benno Premsestraat middels een dam met duiker. De huidige dam aan de noordzijde van het plangebied (nabij het fietspad) wordt hiertoe verplaatst naar de Benno Premsestraat.
 - De *woningen aan de Onderweg (nummers 3 en 4)* worden middels een dam met duiker van 4 meter breed ontsloten op de Onderweg. Deze dam betreft een verplaatsing van de bestaande dam aan de Onderweg (t.p.v. de bedrijfsbestemming)
 - Tenslotte is een *bebouwingsvrije afstand* aangehouden van 4 meter tot aan de bestemming 'Water'.

- *het realiseren van 1 bedrijfsloods* in maximaal bedrijfscategorie 2 op het zuidelijkste perceeldeel (figuur 7). In tegenstelling tot de geplande woningen, is voor het bedrijfsgebouw nu reeds een bouwplan in voorbereiding. De loods wordt maximaal 7 meter hoog, conform het planvoorschrift van het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande en wordt ontsloten via een dam met duiker in de Benno Premsestraat (breedte ca. 4 meter). De bestaande dam aan de Onderweg verdwijnt hier. In de loods komen 28 verhuurbare en verkoopbare opslagunits t.b.v. kleinschalige bedrijven. Voor iedere unit is 1 parkeerplaats voorzien. Daarmee komt het totaal op 28 parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Onderweg wordt voor een groen/blauwe uitstraling gezorgd. Dat komt tot uitdrukking door het verbreden van de bestaande watergang met ca. 2 meter, het aanplanten van een groep bomen in de zuidoosthoek van de kavel en de aanleg van kruidenrijk grasland in een groene omkadering.

- *De aanleg van compenserend water* (zie par. 5.3). Teneinde aan de wateropgave te voldoen wordt een nieuwe watergang aangelegd tussen de bedrijfsbebouwing en de woonbestemming. Daarnaast worden de bestaande watergangen aan de Onderweg en aan de noordzijde van het plangebied (nabij het fietspad) verbreed.



Figuur 7 - Bouwplan bedrijfsruimte

Parkeren

Voor het dagelijks gebruik is de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 het uitgangspunt. Deze beleidsregeling is het instrument voor Rotterdam om het aantal auto- en fiets-parkeerplaatsen te bepalen bij nieuwe bouwontwikkelingen en transformaties. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor auto en fiets.

De parkeernormen en aanwezigheidspercentages (voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen meerdere functies) zijn bepaald aan de hand van een gebiedsindeling die bestaat uit drie gebiedstypen:

- A. hoogstedelijk gebied;
- B. stadswijken (overige vooroorlogse gebieden, inclusief aangrenzende ontwikkelgebieden Merwe/Vierhaven, Hart van Zuid, Stadiondriehoek en Erasmus Universiteit/Woudestein);
- C. overig gebied (omliggend woon-, werk- en recreatiegebied)

Het bestemmingsplangebied valt in zone C.

In de Beleidsregeling zijn normen opgenomen voor woonfuncties en niet-woonfuncties.

De parkeernorm voor *woningen* groter dan 120 m² in gebiedstype C is 1,8 parkeerplaats/woning.

Voor de *bedrijfslocatie* geldt de volgende parkeernormering:

	<i>Functie</i> ⁵	<i>Opmerking</i>	<i>Aantal autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo tenzij anders bepaald (zie opmerkingen)</i>		
			<i>Zone A Hoogstedelijk gebied</i>	<i>Zone B Stadswijken</i>	<i>Zone C Overig</i>
Werken	Kantoor		0,76	1,00	1,20
	Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier		0,72	0,80	0,80
	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)		0,67	1,20	2,00
	Arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.)		0,19	0,30	0,60

Per 100 m² bvo dient 0,60 autoparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het geplande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van – afgerond – 1.100 m² bvo. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. Bij toepassing van een hogere parkeernorm (arbeidsintensief bedrijf) is de parkeerbehoefte 22 parkeerplaatsen.

Bij iedere vrijstaande woning wordt ruimte gereserveerd voor 2 auto's op eigen erf. De kavels bieden daartoe voldoende ruimte.

Rondom het te realiseren bedrijfsgebouw worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd (ruim meer dan vereist). Dit heeft te maken met het gegeven, dat iedere te verhuren bedrijfsunit over 1 parkeerplaats beschikt.

Voor *fietsparkeren* geldt dat voor iedere vrijstaande woning 5 fietsparkeerplaatsen dienen te zijn⁵. De kavels bieden daartoe ruim voldoende fysieke mogelijkheden.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1. Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

4.4.2. Wijze van bestemmen

Voor het overgrote deel van het plangebied zijn de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande overgenomen (zie paragraaf 1.4).

De bouw mogelijkheden binnen de opgenomen bedrijvenbestemming Bedrijf-2 en zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande. Ook voor de bestemming Wonen is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande.

4.4.3. Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” (hoofdstuk 1 van de regels) komen de volgende artikelen voor:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard.

⁵ Bijlage 2 Normen fiets woonfunctie als bedoeld in art. 17 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen c.q. gemeten moeten worden.

4.4.4 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk “Bestemmingsregels” (hoofdstuk 2 van de regels) komen de volgende artikelen voor:

Artikel 3 Bedrijf – 2

Deze bedrijfsbestemming is (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) opgenomen voor de gronden aan de zijde van de Onderweg. Net als in het geldende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Tuin – 2

Deze tuinbestemming is (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) opgenomen voor de gronden aan de zijde van de Onderweg en de Benno Premsestraat. Voor de eventuele verbreding van de aangrenzende waterlopen zijn ook watergangen toegestaan.

Artikel 5 Verkeer – Erf

Deze bestemming is opgenomen voor het onbebouwde deel van het bedrijfsperceel aan de zijde van de Onderweg. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande.

Artikel 6 Water

Voor de bestaande watergangen is de bestemming ‘Water’ opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande.

Artikel 7 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is geregeld waar en hoe gebouwd mag worden. In de planregels is bepaald dat de hoofdgebouwen (woningen) alleen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Tevens is geregeld hoe de gronden en bebouwing mogen worden gebruikt. Er is een regeling opgenomen voor werken aan huis. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

Het gebruik van de nieuwe woningen is pas toegestaan nadat op het naastgelegen bedrijfsperceel een geluidafschermende voorziening is gebouwd, zoals beschreven in de rapportage van het akoestisch onderzoek Bedrijven en milieuzonering (zie bijlage 3). Hiervoor is in de bestemming ‘Wonen’ een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij de eigenschappen van het geluidscherm onderdeel zijn van de gestelde verplichte voorwaarden.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijktijdig is het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken van de Woningwet vervallen. De vergunningvrije activiteiten zijn nu opgesomd in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht Bor). Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2 van het Bor is zonder meer toegestaan,

hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Voor bouwwerken die toegestaan zijn op grond van artikel 3 van het Bor is bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 2

Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Voor (bouw-)werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en een terreinoppervlak groter dan 200 m² is door middel van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek voorgeschreven.

4.4.5. Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" (hoofdstuk 3 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben. Het artikel bevat regelingen voor de maximum bouwhoogte, souterrains en de afdekking van gebouwen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de toegestane bouwhoogtes.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de [regels rondom parkeren opgenomen, met verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid](#).

4.4.6. Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk "Overgangs- en slotregels" (hoofdstuk 4 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan Onderweg 1.

Hoofdstuk 5. Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

5.1.2 Provinciaal beleid

Waterverordening Zuid-Holland

Normen voor regionale keringen in het plangebied zijn vastgelegd in de waterverordening van de Provincie.

Buitendijkse gebieden

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van de hoogwater risico's. Gemeenten moeten bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting maken van het slachtoffer risico bij overstromingen en verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de Provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de Provinciale Verordening Ruimte (VR).

Aangezien de planlocatie binnendijs is gelegen, zijn voor dit onderdeel geen nadere eisen van toepassing.

5.1.3 Regionaal en lokaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. 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 klimaatsverandering kan er 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 plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

Rotterdams Weerwoord

Het college van B&W heeft in februari 2019 het Rotterdams Weerwoord vastgesteld. Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie,

het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. In 2019 wordt samen met de waterschappen gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste versterkingen zijn:

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

De belangrijkste belemmeringen zijn:

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

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan in lijn is met het Waterplan 2.

5.1.4 Beleid Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma HHSK 2022-2027 (vastgesteld op 26 jan. 2022), de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is beschreven waar HHSK zich de komende jaren op richt, om ook op lange termijn te voldoen aan de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Klimaatadaptatie, grondwater, duurzaamheid en waterbewustzijn zijn belangrijke thema's om aan te werken in – onder meer - Rotterdam.

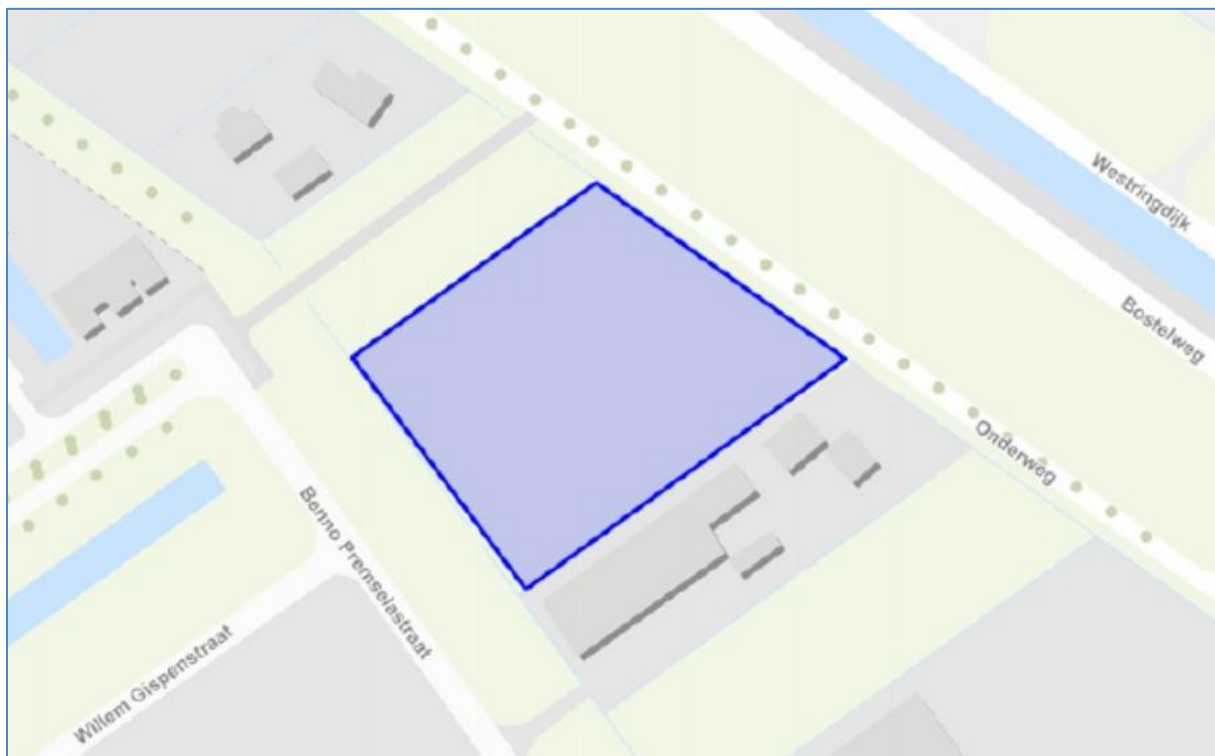
Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn: het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

5.1.5. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verleent het waterschap vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Ten behoeve van de planontwikkeling is gebruik gemaakt van de *vergunningcheck* van de digitale watertoets⁶. Hieruit blijkt dat een normale procedure vereist is. Bij het indienen van het plan dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met waterschapsbelangen. HHSK heeft in een reactie⁷ aangegeven, welke aspecten m.b.t. waterkwaliteit, verhardingstoename en riolering van belang zijn bij de planuitwerking. Zie ook de navolgende paragrafen.



Figuur 8 - Watertoets (www.dewatertoets.nl)

5.2 Huidige watersysteem

5.2.1. Oppervlaktewater

Het gebied Prins Alexander (waar het plangebied onderdeel van vormt) bestaat voor het grootste deel uit voormalig polderlandschap. Vanaf de jaren '60 tot op heden is het gebied ontwikkeld tot het huidige stedelijk gebied. Waterhuishoudkundig hoort het gebied grotendeels tot de Prins Alexanderpolder, die is ontstaan door de drooglegging van een groot plassenengebied die het resultaat is van het eeuwenlang afgraven van veen. Het gebied vormt één van de diepst gelegen gebieden van Nederland.

In droge tijden of ten behoeve van verversing kan water ingelaten worden vanuit de Rotte (NAP -1,0 meter). Nesselande watert deels af via de Prins Alexanderpolder en deels via de Eendragtspolder. Vanuit Zevenkamp wordt het water afgevoerd via de Schollevaartse tocht.

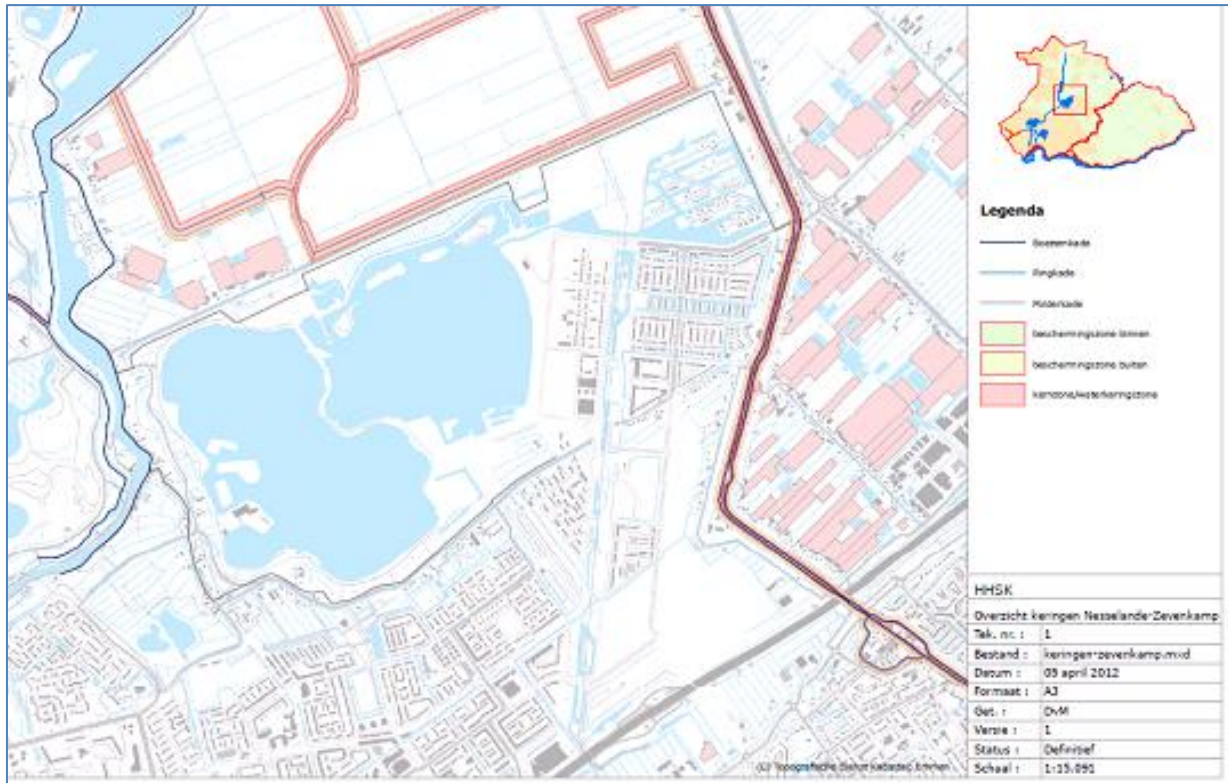
⁶ Digitale watertoets 2 januari 2023

⁷ Beoordeling conceptontwerpbestemmingsplan Onderweg 1 – HHSK – 9 januari 2023.

5.2.2 Waterkering en waterveiligheid

Binnen het bestemmingsplangebied zijn overige watergangen aanwezig. Deze overige watergangen zijn in beheer bij het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Er geldt hier geen dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

De boezemkade 'Zuideinde', in beheer bij Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, volgt ter hoogte van de oostzijde van het plangebied de gemeentegrens Rotterdam-Zuidplas (figuur 9). Rondom de waterkeringen worden verschillende beschermingszones gehanteerd. Deze zone valt buiten de grens van dit bestemmingsplan.



Figuur 9 - Ligging waterkeringen (bron: HHSK)

5.3 De wateropgave

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plan voorziet niet in het dempen van oppervlaktewater. Wel wordt een deel van het plangebied verhard.

In totaal wordt er ca. 4.100 m² terrein verhard. Hiervoor moet gecompenseerd worden. Volgens bericht van HHSK dient in het peilgebied van de planlocatie 10,1% van de verharding te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw water. In totaal gaat het om 414 m² watercompensatie.

Als compensatie hiervoor wordt het volgende gerealiseerd:

1. tussen de bedrijfs- en woonbestemming wordt een *nieuwe kavel-sloot* gegraven (passend in de kavelstructuur van het gebied). Deze nieuwe sloot wordt aangesloten op de bestaande overige watergangen aan de Onderweg en Benno Premsestraat. De oppervlakte van de nieuw te realiseren watergang is 194 m².
2. De bestaande sloot aan de *noordwestzijde van het plangebied* (nabij het fietspad) wordt op eigen terrein van initiatiefnemer 0,6 meter verbreed. Oppervlakte: 50 m²;
3. De bestaande sloot aan de *Onderweg* wordt 2 meter verbreed. Oppervlakte 172 m².

In totaal wordt er aldus 416 m² nieuw water gemaakt. In figuur 10 is de situering van de nieuwe en te verbreden watergangen weergegeven. Met betrekking tot de in 2023 verrichte watertoets is een aangepaste toetsing gedaan. Dit verandert de conclusie voor de watertoets niet.



Figuur 10 – Nieuwe en te verbreden watergangen

5.3.2 Waterveiligheid

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op het veiligheidsrisico binnendijs en dragen beperkt of niet bij aan de totale waarde binnen dijkkringgebied 14.

5.3.3 Riolering

De ontwikkeling in het bestemmingsplangebied leidt tot een toename van het aantal vierkante meters bedrijfs- en woonbebouwing. Er zal derhalve sprake zijn van toename van afvalwaterproductie.

Op het terrein is momenteel al een rioolpersput aanwezig. De nieuw te realiseren bebouwing wordt aangesloten op een gemengd systeem: vuilwater via het bestaande systeem naar de Onderweg. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd naar de bestaande en nieuw aan te leggen watergang.

5.4 Waterkwaliteit

Het plangebied biedt kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Bij de aanleg van de nieuwe watergang en de verbreding van de overige watergang(en) zal in overleg met HHSK bekeken worden of dit tot de mogelijkheden behoort. Bij de aanleg van verharding worden geen uitloogbare materialen toegepast i.v.m. de waterkwaliteit.

Hoofdstuk 6. Milieu

6.1 Inleiding

In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu-)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. De voor dit plan relevante thema's zijn hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 m.e.r.-beoordeling

Het plan kan op grond van het Besluit milieueffectrapportage worden aangemerkt als:

- *D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Bij deze categorie is bij de kolom gevallen het volgende aangegeven:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De totale oppervlakte van het plangebied, de vier woningen en de bedrijfskavel, bedraagt ongeveer 7.400 m². Het nieuwbouwplan valt derhalve niet onder één van de gevallen van deze categorie. Daarom geldt voor deze ontwikkeling geen directe m.e.r.-(beoordelings-)plicht, maar wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is geregeld in de Wet milieubeheer, artikel 7.2 lid 1 b (m.e.r.-beoordelingsplicht), artikel 7.16 lid 2 (aanmeldingsnotitie) en artikel 7.17 (m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag).

Vormvrije mer-beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling en ten behoeve van dit bestemmingsplan is een zogenaamde aanmeldnotitie (vormvrije) mer-beoordeling' opgesteld⁸.

Uit de kenmerken van het project blijkt dat de activiteiten van het nieuwbouwplan zijn genoemd

⁸ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, DGMR, 9 november 2023, Rapportnummer M.2022.1376.01.R001/versie 004

in categorie 11.2 kolom 1, onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. De activiteiten overschrijden de drempelwaarden in kolom 2 niet. De m.e.r.-beoordelingsplicht is niet van toepassing.

In de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Geconcludeerd wordt, dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet te verwachten zijn. Het volgen van een (volledige) m.e.r.-procedure en hiermee het beschouwen van noodzakelijke alternatieven is daarom niet nodig.

6.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieu-zonering).

Hiermee wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

6.3.1 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

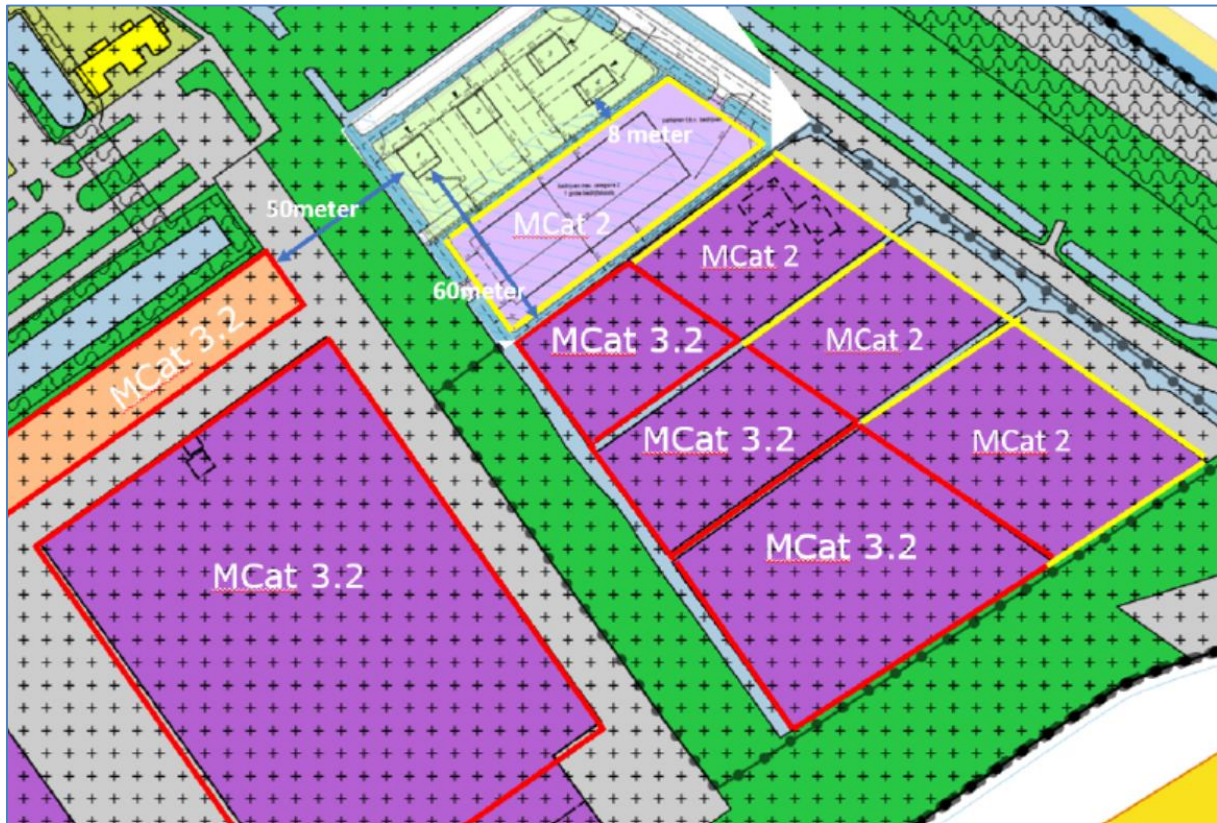
Teneinde duidelijkheid te verkrijgen omtrent het kunnen realiseren van een woonbestemming in de nabijheid van bedrijven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁹. In dit onderzoek is ook onderzocht of de nieuw geprojecteerde woningen voldoen aan de richtafstanden van de bedrijven en bestemmingsplannen 'Zevenkamp en Nesselande' (NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkmpNes-oh01) en 'Benno Premsestraat - Nesselande' (NL.IMRO.0599.BP2157BPremsestr-ON) in het gebied.

Volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt voor de verschillende bedrijfscategorieën de volgende richtafstanden, uitgaande van een 'gemengd gebied' (geen uitputtende opsomming van categorieën):

⁹ Onderzoek Bedrijven en milieuzonering Benno Premsestraat – DGMR, 7 november 2023, rapportnummer M.2021.0289.00.R001, versie 004

- Milieucategorie 3.2: 50 meter.
- Milieucategorie 2: 10 meter.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel. De richtafstanden voor dit plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur 11.



Figuur 11 – Feitelijke afstanden

Uit onderzoek blijkt dat de milieucategorie 3.2 bedrijven in de omgeving van het plangebied voldoen aan de gestelde richtafstanden.

Het milieucategorie 2 bedrijf dat onderdeel is van het plan voldoet met 8 meter niet aan de gestelde richtafstand van 10 meter. Uit de VNG-publicatie is voor deze kavel stap 2 noodzakelijk: het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Conclusie plangebied

Uit onderzoek blijkt dat de bestaande milieucategorie 3.2 bedrijven of daarvoor bestemde percelen voldoen aan de gestelde richtafstanden. Het milieucategorie 2 bedrijf dat onderdeel is van het plan voldoet met 8 meter niet aan de gestelde richtafstand van 10 meter.

Volgens stap 2 uit de VNG-publicatie is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan. In dit akoestisch onderzoek zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidsniveaus en de verkeersaantrekkende werking berekend voor het beoogde milieucategorie 2 bedrijf.

De geluidsbelasting is getoetst aan de normstelling volgens stap 2 van het stappenplan voor een gemengd gebied. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidsniveaus en de geluidsniveaus als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoen aan de toetswaarden uit stap 2.

Het maximale geluidsniveau voldoet niet aan de gestelde grenswaarden. Er moet worden uitgeweken naar stap 4. In dit plan moet een scherm van 2 meter geplaatst worden om de geluidsoverdracht te beperken. De maximale overschrijding in de nachtperiode die overblijft is 5 dB. In onderzoek (par. 8.2) is onderbouwd dat in dit geval tot die waarden kan worden afgeweken.

Daarmee is met het plan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid. Daarnaast vormt het plan geen belemmeringen voor de bedrijvigheid binnen en rondom het plan. Het aspect geluid vormt daarmee in principe geen belemmering voor de goedkeuring van de beoogde bestemmingsplanwijziging.

6.4 Geluidhinder wegverkeer

Toetsingskader

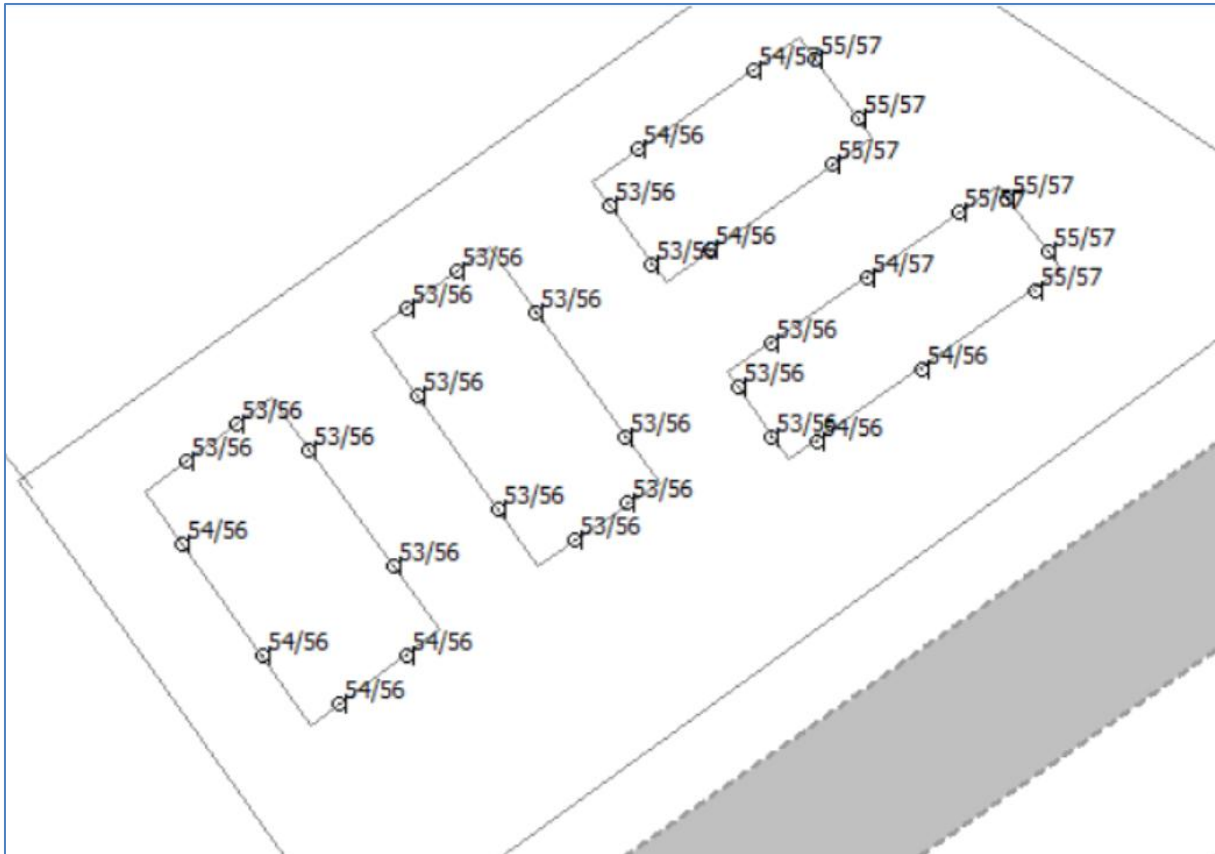
Het toetsingskader voor het aspect geluid is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. Hierin zijn onder meer normen voor geluid van wegverkeers- en spoorweglawaaï vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient daarom rekening te worden gehouden met de in de Wgh genoemde grenswaarden en bepalingen.

Daarnaast geldt dat bedrijvigheid kan leiden tot relevante geluidbelastingen. Dit valt niet onder de Wgh tenzij het bedrijf is gesitueerd op een voor de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Dit is hier niet het geval. Voor bedrijvigheid buiten een gezoneerd industrieterrein is voor ruimtelijke ontwikkelingen het kader omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Daarin zijn ook richt- en grenswaarden voor geluid opgenomen.

Onderzoek

Ten behoeve van de opgenomen woningbouwbestemming is Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹⁰. Voor elke woning is voor de situatie 10 jaar na realisatie (peiljaar 2033) de geluidbelasting per bouwlaag voor iedere gevel berekend. Zie figuur 12.

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeer – DGMR, 9 november 2023, rapportnummer M.2022.1376.01.R001, versie 002



Figuur 12 - Toekomstige opgetelde geluidsbelasting t.g.v. alle wegen, (zonder aftrek ex art. 110g Wgh)

Uit figuur 12 blijkt, dat de opgetelde geluidsbelasting ten hoogste 57 dB bedraagt. Bij de invulling van de bouwvlakken moet er rekening mee worden gehouden dat elke woning minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte heeft (geluidsbelasting niet hoger dan 53 dB).

Conclusie

Het blijkt dat voor de geprojecteerde woningen een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op rijksweg A20.

De opgetelde geluidsbelasting als gevolg van alle wegen bedraagt ten hoogste 57 dB.

Gezien de geluidsbelastingen is het nodig om geluidreducerende maatregelen af te wegen. Echter rijksweg A20 is ter plaatse al voorzien van geluidsschermen, geluidswal en ZOAB waardoor uitgebreidere maatregelen voor deze vier woningen niet doelmatig zijn.

Voor de 4 bouwvlakken op deze locatie moet een hogere waarde van 52 dB aangevraagd worden: Alle woningen krijgen een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Voor het aspect wegverkeersgeluid is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.5 Externe veiligheid

Regelgeving

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In

het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is.

Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.5.1. Transport gevaarlijke stoffen over de weg en rail

Als harde afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van tenminste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijden ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het groepsrisico (GR) weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;

- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de (regionale) brandweer (VRR) in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Conclusie plangebied

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 220 meter vanaf de zijkant van rijksweg A20 waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van ca. 1.500 meter ligt het spoor Rotterdam-Utrecht met transport gevaarlijke stoffen.

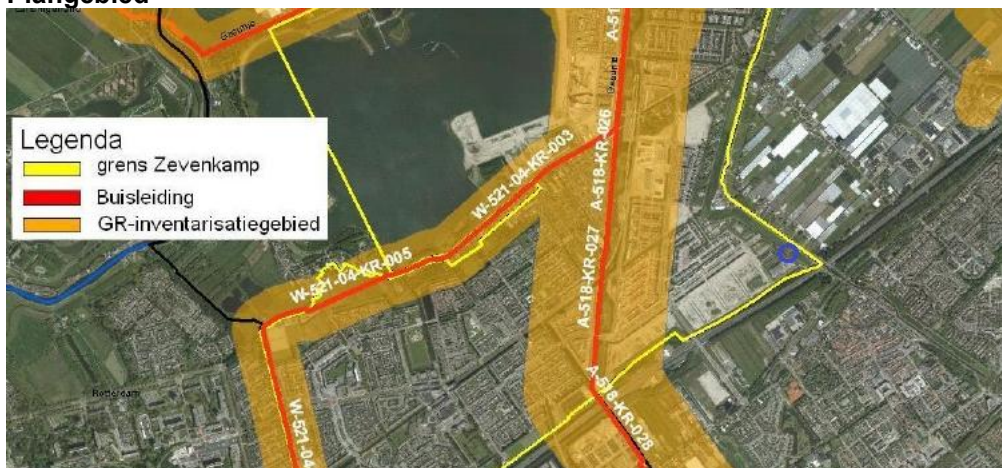
Voor het transport van LPG over de rijksweg A20 ten zuiden van het bestemmingsplangebied is in het vigerende bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande een risicoberekening uitgevoerd. De 10^{-6} /jr. contour is voor de situatie 2013 berekend op 14 m en voor 2023 berekend op 16 m uit het hart van de weg. In het Basisnet weg is de veiligheidszone berekend op 32 meter uit het hart van de weg. De 10^{-6} /jr. contour evenals het Plasbrand Aandacht Gebied van 30 meter uit de rand van de weg leveren, gelet de ligging van het plangebied, geen ruimtelijke beperking op. Er wordt in de huidige en autonome situatie voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR.

Voor de spoorlijn Rotterdam-Gouda geldt een PR-contour van 12 m, voor het GR invloedsgebied geldt een zone van 200 m vanaf het spoor. Er wordt in de huidige en autonome situatie voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR.

6.5.2 Leidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat o.m. regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Plangebied



Figuur 13 - Ligging gasleidingen met planlocatie (blauw omcirkeld). Bron: DCMR

Ten westen van het plangebied ligt een leiding van de Gasunie:

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	A-518	762.00	66.20	11-04-2012

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour levert, gelet de ligging van het plangebied geen ruimtelijke beperking op. Het groepsrisico blijft in alle situaties onder de oriënterende waarde en de planbijdrage is minimaal.

6.5.3. LPG -tankstations



Figuur 14 - Locatie LPG tankstations (planlocatie in blauw)

Het meest nabijgelegen LPG-station ligt op een afstand van ca. 800 meter van het plangebied (LPG Maatveld). Het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr. van het vulpunt ligt op ruim voldoende afstand van kwetsbare bestemmingen en vormen daardoor geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

6.5.4. Conclusie externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.6 Luchtkwaliteit en stikstof

In de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM_{10}), koolmonoxide (CO), benzeen (C_6H_6) en ozon (O_3) in de lucht.

In Nederland zijn in relatie tot wegverkeer de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). De concentraties van deze twee stoffen liggen in Nederland over het algemeen dichtbij of boven de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Overschrijdingen van de andere stoffen uit de Wet komen in Nederland slechts in uitzonderlijke gevallen voor. Dit luchtonderzoek richt zich daarom op de toetsing van de concentraties van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). In onderstaande tabel is de normstelling opgenomen.

Tabel - Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Type norm	Grenswaarden
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	24-uurgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	50
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde: concentratie in µg/m ³	25
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	24-uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	200

6.6.1 Onderzoek luchtkwaliteit

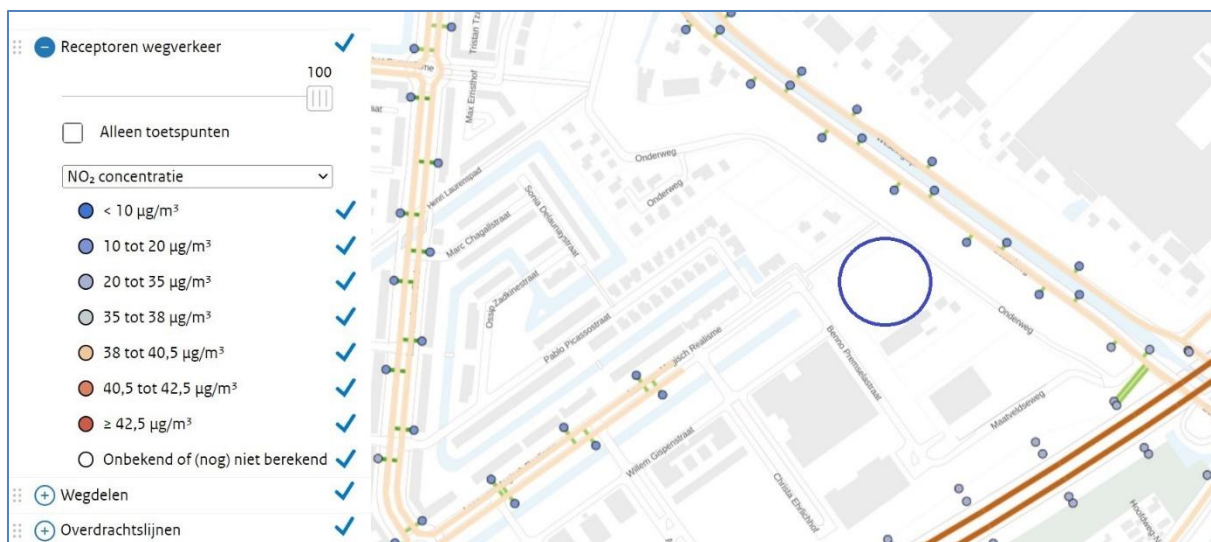
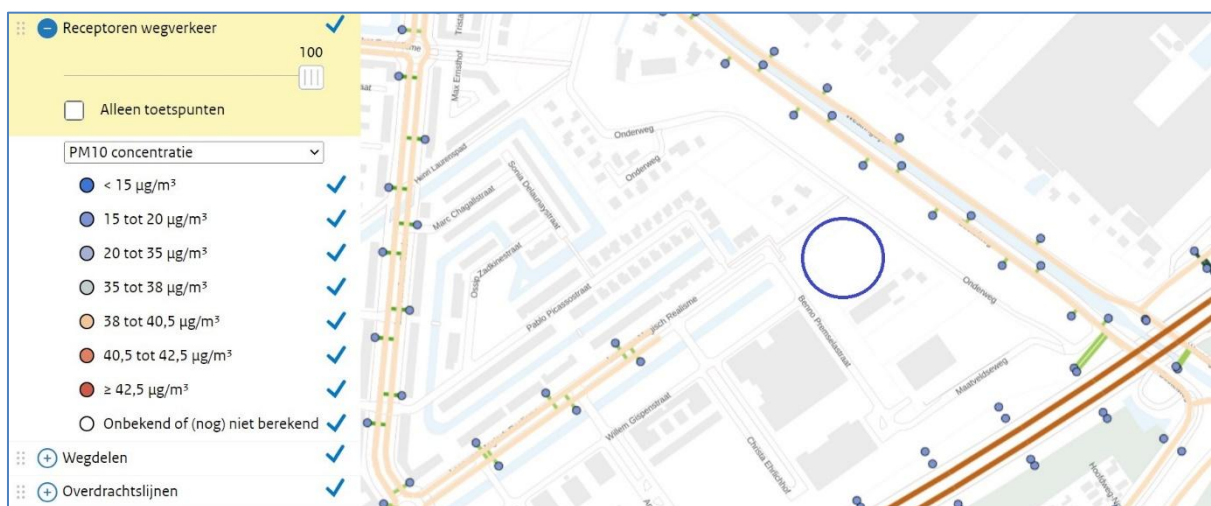
Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

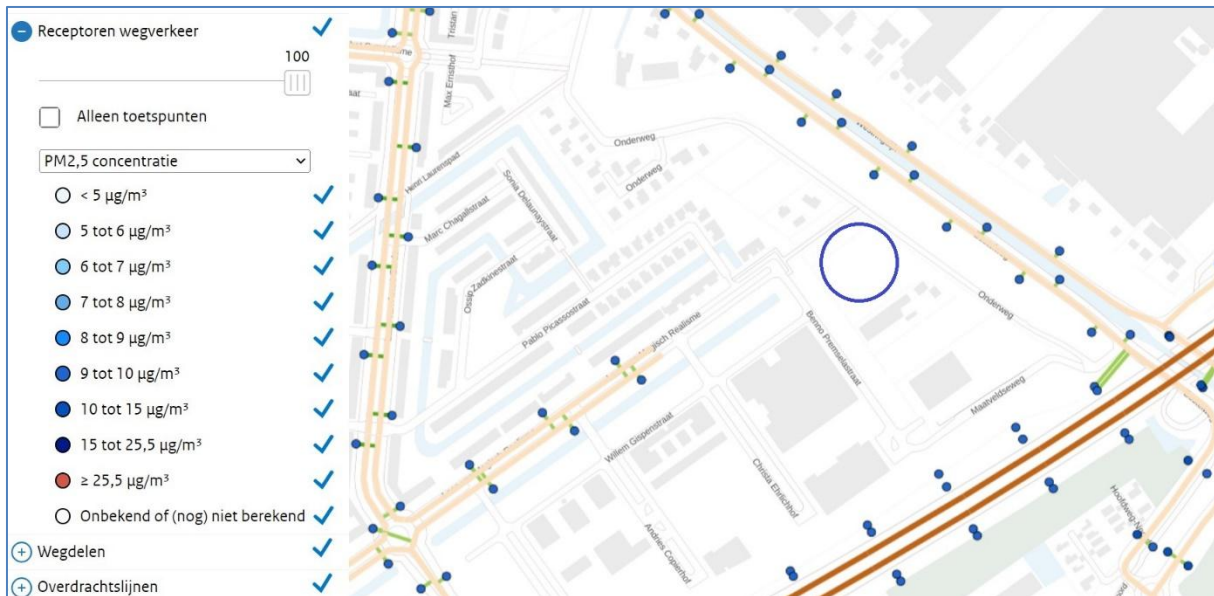
In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor enkel woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 3.000 woningen.

6.6.2 Huidige luchtkwaliteit

Vanaf 1 januari 2023 wordt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow). Op de kaart – behorend bij het CIMLK – is af te lezen wat de concentraties luchtverontreiniging zijn ter plaatse van het plangebied.

Figuur 15 - NO₂ concentratie in 2021 (planlocatie omcirkeld)

Figuur 16 - PM10 concentratie in 2021 (planlocatie omcirkeld)



Figuur 17 - PM2,5 concentratie in 2021 (planlocatie omcirkeld)

Uit figuren 15, 16, 17 blijkt, dat ter plaatse van het plangebied nergens sprake is van een overschrijding van de grenswaarden van het wegverkeer uit de Wet luchtkwaliteit.

Conclusies luchtkwaliteit

Op basis van bestaand onderzoek¹¹ voor de direct aangrenzende locatie Benno Premsestraat 100, kan geconstateerd worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden conform de Wet Milieubeheer¹²

6.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

Langelaar Milieuadvies heeft onderzoek verricht¹³ naar de stikstofdepositie op nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden.

Conclusies stikstofdepositie

Het plangebied ligt op circa 21 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Lek". Dichterbij gelegen Natura 2000- gebieden zoals "Boezems Kinderdijk" en "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein" , bevatten formeel geen stikstofgevoelige habitats en leefgebieden.

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie-toename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.

¹¹ Onderzoek luchtkwaliteit – DGMR – 25 maart 2022

¹² Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit – www.cimk.nl/kaart

¹³ Memo stikstofdepositie bestemmingsplan Onderweg 1 – Langelaar Milieuadvies – dd. 12 februari 2025, No. 22129/04 met 2 AERIUS-bijlagen (aanlegfase en gebruiksfase)

6.7 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energieopslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

Onderzoek

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden¹⁴. Doel was het verkrijgen van inzicht of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van met name de plaatselijk aangetroffen sterke verontreiniging met PAK. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK bedraagt naar schatting 180 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Waarschijnlijk is de verontreiniging ontstaan voor 1987 en kan worden aangemerkt als historisch geval.

De bodem is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin en bedrijf), omdat eerst een sanering moet worden uitgevoerd ter plaatse van het oostelijk deel van perceel 4989.

¹⁴ Verkennend bodemonderzoek t.p.v. Onderweg naast nummer 1 – Arnicon, 30 juli 20218, rapportnummer C18-184-O



Figuur 18 - Locatie verontreiniging met boorputten

BUS-melding

Een omgevingsvergunning kan pas worden afgegeven, onder de voorwaarde dat een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet Bodembescherming wordt ingediend.

Op 29 december 2022 is een BUS-melding bij DCMR ingediend. De gemeente heeft aanvrager medegedeeld, dat de melding in overeenstemming is met artikel 39b van de Wet bodembescherming¹⁵. Daarmee is de ingediende BUS-melding goedgekeurd door het bevoegd gezag. De aanpak bestaat eruit, dat een duurzame aaneengesloten afdeklaag wordt aangebracht op de verontreinigde locatie met een oppervlakte van 185 m². De afdeklaag bestaat uit beton en klinkers/tegels.

Met deze sanering is de grond geschikt voor het beoogde gebruik.

¹⁵ Brief gemeente Rotterdam 16 januari 2023, kenmerk 1946816.

6.8 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Wet natuurbescherming vereist natuuronderzoek om mogelijke bedreiging van (verblijfplaatsen van) zwaarder beschermde soorten flora en fauna vast te stellen. Bij aanwezigheid dienen daartoe maatregelen worden genomen, waaronder het (zonodig) aanvragen van een ontheffing.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal natuurbeleid verplichten een initiatiefnemer om bij ruimtelijke ingrepen de daardoor veroorzaakte effecten op (mogelijk) aanwezige zwaarder beschermde planten en dieren, nader te onderzoeken.

Dit onderzoek moet leiden tot beoordeling van de eventueel te verwachten natuurschade en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Er moet worden aangetoond in hoeverre ontheffingsplichtige soorten Wnb verstoring of bedreiging van de ingreep ondervinden of daarvan kunnen worden uitgesloten.
- Er moet worden aangetoond in hoeverre gebiedsbescherming met betrekking tot Natura 2000 of met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het geding is.
- Volgens het in de Wnb opgenomen Besluit natuurbescherming moet er tevens aangegeven worden of er uitstoot van stikstof als gevolg van het project is te verwachten en hoeveel (nieuwe Aeries-berekening).

Bescherming flora & fauna

Voor de toetsing van die mogelijke effecten op flora & fauna is in de Wnb onderscheid gemaakt in twee typen bescherming: 'gebiedsbescherming' (hoofdstuk 2 Wnb, 'Natura 2000-gebieden') en 'soortbescherming' (hoofdstuk 3 Wnb, 'Soorten').

Met betrekking tot soorten zijn vervolgens drie beschermingsregimes onderscheiden: dat van de 'Vogelrichtlijn', van de 'Habitatrichtlijn' en van 'andere soorten'.

Op basis van het onderzoek gelden de volgende verplichtingen:

Soortbescherming:

Bij eventuele aanwezigheid en kans op bedreiging of verstoring van ontheffingsplichtige soorten dient een ontheffing Wnb te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming:

- Indien de ingreep (een deel van) een habitat van een 'aangewezen soort' uit een Natura 2000-gebied aantast, dient (tevens) een vergunning Natura 2000 te worden aangevraagd.
- Indien door de ingreep en/of het nieuwe gebruik extra stikstofemissie optreedt, dient bij overschrijding van de daartoe regionaal nog vast te leggen grenswaarden een vergunning te worden aangevraagd; indien er géén overschrijding plaats vindt zal er wellicht nog wel een meldingsplicht komen.
- Indien de aangegeven natuurwaarden van een gebied in het kader van de NNN worden aangetast, vergt dat tevens aanvraag van een provinciale vergunning.

Onderzoek

Er is een onderzoek natuurwetgeving uitgevoerd. Dit onderzoek betreft een update van het in 2018 verrichte onderzoek voor deze locatie, aangezien een onderzoek Wnb slechts 3 jaar van kracht is. Aangezien de habitat van de watergang langs de Onderweg geschikt zou kunnen zijn voor Platte schijfhoren, is hiertoe nader onderzoek verricht¹⁶.

¹⁶ Eindrapportage Wnb – aanvulling veldonderzoek Platte schijfhoren – Groenteam Moordrecht, 21 augustus 2023

In samenhang tussen literatuuronderzoek, veldverkenning en habitatbeoordeling kunnen uit deze onderzoeken de volgende conclusies worden getrokken:

1) Vigerende regelgeving gebiedsbescherming

- Natura 2000: Op de planlocatie zijn geen condities aanwezig welke gebruik door aangewezen soorten uit Natura 2000-gebied mogelijk maken: de regelgeving van de 'externe werking Natura 2000' is dus niet van toepassing.
- Besluit natuurbescherming: Sinds februari 2023 dienen nieuwe berekeningen van de te verwachten stikstofdepositie te worden uitgevoerd. Deze worden separaat van deze rapportage uitgevoerd.
- Natuurnetwerk Nederland: Het plangebied vormt géén onderdeel van het NNN of van 'bijzondere weidevogelgebieden'.

2) Algemene broedvogels

Broedende vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Dat kan worden bewerkstelligd door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten, dan wel door voorafgaand aan werkzaamheden in het broedseizoen regelmatig controles uit te voeren en eventuele aangetroffen nesten te ontzien.

3) Platte schijfhoren

Met betrekking tot de te verbreden sloten is veldonderzoek uitgevoerd naar eventuele aanwezigheid van Platte schijfhoren. Deze soort kan hier worden uitgesloten.

4) Uitsluitingen ontheffingsplichtige soorten

Alle mogelijk te verwachten ontheffingsplichtige soorten anders dan broedvogels en Platte schijfhoren, kunnen op basis van verspreiding dan wel de ongeschikte habitat op de werklocatie op voorhand worden uitgesloten.

5) Zorgplicht m.b.t. overige, 'vrijgestelde' soorten

Er zijn in het werkgebied ook vrijgestelde kleine zoogdieren en/of amfibieën te verwachten, waartoe de wettelijke zorgplicht in acht genomen moet worden.

Deze zorgplicht is eveneens van toepassing op fauna welke niet is beschermd.

Het verrichte ecologisch onderzoek verandert niet door de aanleg van dammen. Het onderzoek heeft zich toegespitst op het verbreden van bestaande sloten. De aanleg van een dam verandert niets aan de conclusie dat de aanwezigheid van Platte schijfhoren kan worden uitgesloten.

Ten slotte is een ecologisch werkprotocol opgesteld met als doel het beschermen van faunasoorten, toe te zien op een juiste uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden (bouwrijp maken, verbreden bermsloot en het graven van nieuwe sloten).¹⁷

6.9 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.

¹⁷ Ecologisch werkprotocol Onderweg 1 – Groenteam Moordrecht – 22 augustus 2023.

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 gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Plangebied

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde *woningen* worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor zal voldaan worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen worden uitgerust met zonnepanelen en een warmteboiler voor vloerverwarming. De zonnepanelen worden tevens gebruikt voor stroom voor de airconditioning. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw-)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en het toepassen van Ledverlichting.

Het *bedrijfsgebouw* wordt uitgerust met zonnepanelen op het dak, toepassing van bouwmaterialen met een lange levensduur en duurzame lichtschakelaars (schemerschakeling). De verharding rondom het bedrijfsgebouw bestaat deels uit grasstenen.

Hoofdstuk 7. Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021-2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtrekking.

Hoofdstuk 8. Uitvoerbaarheid

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld.

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.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is verzekerd door de anterieure overeenkomst. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

8.2 Wettelijk vooroverleg

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 voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor commentaar toegezonden aan:

- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
- TenneT
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

De opmerkingen die HHSK eerder heeft gemaakt op het conceptontwerpbestemmingsplan zijn naar tevredenheid verwerkt. Er is vanuit waterstaatkundig oogpunt geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

TenneT

Binnen de grenzen van het plangebied heeft TenneT noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft verder geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Met betrekking tot het plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd. Wel adviseert de VRR op het aspect waterveiligheid in het kader van het bouwen van klimaatbestendige woningen. Zij adviseren maatregelen te treffen die passen bij het verminderen van wateroverlast, bv. aangepaste drempelhoogte en verhoogde aansluiting van elektriciteit.

Hoofdstuk 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Inspraak

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.