



Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN

Hollands Tuin 77

Planstatus: vastgesteld

Planidentificatie: NL.IMRO.0599.BP2225HolIndTuin77.va01

Datum: 4 maart 2024

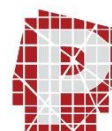
Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. I. van Malsen

Kenmerk Plannen-makers: PM20047

Opdrachtgever: Woningbouwcorporatie Woonbron



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
4.1	Milieueffectrapportage (M.E.R.)	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Flora en Fauna	21
4.5	Bodem	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe Veiligheid	26
4.8	Archeologie	29
4.9	Waterhuishouding	29
4.10	Verkeer en parkeren	32
4.11	Geur	34
4.12	Duurzaamheid	34
5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	Plansystematiek	38
5.2	Opzet van de regels	38
5.3	De bestemmingen	39
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7	Bijlagen	41



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In Rotterdam in het gebied IJsselmonde liggen de buurten Groenenhagen en Tuinenhoven. De buurten zijn begin jaren '60 aangelegd en maken deel uit van de naoorlogse tuinsteden in Rotterdam-Zuid. Groenenhagen en Tuinenhoven worden sinds de afgelopen jaren gekenmerkt door een herstructurering van het woningaanbod door het slopen van oudere woningen en het toevoegen van meer gedifferentieerde woningtypes.

Woonbron is voornemens om ter plaatse van de voormalige school aan de Hollands Tuin nr. 77 woningbouw te ontwikkelen. De planlocatie is gesitueerd in de buurt Tuinenhoven in de groene verbindende zone Spechten, direct tegen de buurt Groenenhagen aan. Het gaat om de realisatie van een appartementengebouw voor 38 woningen. De ontwikkeling draagt bij aan de herstructurering van de wijk en daarbij aan het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. Voorliggende bestemmingsplan dient als planologisch en juridisch kader voor het mogelijk maken van het planvoornemen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Hollands Tuin 77 maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Groenenhagen - Tuinenhoven'. Het bestemmingsplan 'Groenenhagen - Tuinenhoven' is 29 januari 2009 vastgesteld en 15 oktober 2020 geactualiseerd in het kader van het Meerjarenprogramma voor actualisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Groenenhagen – Tuinenhoven' omvat het woongebied tussen de snelweg A16 en IJsselmonde- Centrum. Het plangebied wordt in het noordoosten begrensd door de A16, in het zuiden door de Groeninx van Zoelenlaan en in het westen door de Groene Tuin en de Adriaan Volkerlaan.

Het plangebied ondergaat sinds 2000 een forse herstructurering waarbij er in totaal rond de 800 woningen zijn gesloopt en eind 2019 circa 450 nieuwe woningen zijn gerealiseerd. De ontwikkeling van de locatie Hollands Tuin 77 naar woningbouw is als mogelijke toekomstige ontwikkeling aangewezen in het geactualiseerde bestemmingsplan van 2020. Het plan en bijbehorend programma was op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan echter onvoldoende concreet om mee te nemen. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan van 2009 zijn daarom overgenomen. De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan, omdat het sloop-nieuwbouwproject tot een andere verkaveling en functie leidt. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Leeswijzer

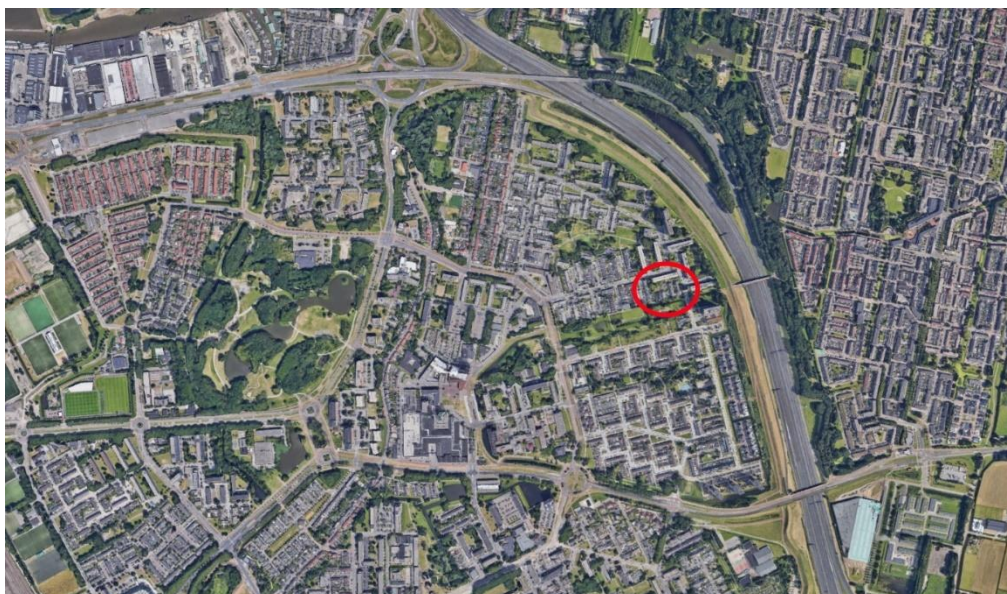
Dit bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven. Na hoofdstuk 6 zijn de bijlagen bij dit bestemmingsplan toegevoegd.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Rotterdam in het gebied IJsselmonde en is onderdeel van de wijk Groot-IJsselmonde. Samen met Pendrecht, Zuidwijk en Lombardijen maakt het deel uit van de gordel van de naoorlogse tuinsteden in Rotterdam-Zuid. Het planperceel wordt in het noorden begrensd door een 4 laagse galerij ontsloten appartementengebouw. De oostzijde van de planlocatie grenst aan de Hollands Tuin en de Ooievaar, een 16 lagen hoge woontoren met in de plinten maatschappelijke voorzieningen. Ten westen wordt de locatie begrensd door de gymzaal Hollandstuin met daarachter de achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Frambozentuin. In het zuiden grenst het perceel aan een groenstrook en water. Het planperceel ligt op ca. 180 meter afstand van de A16.



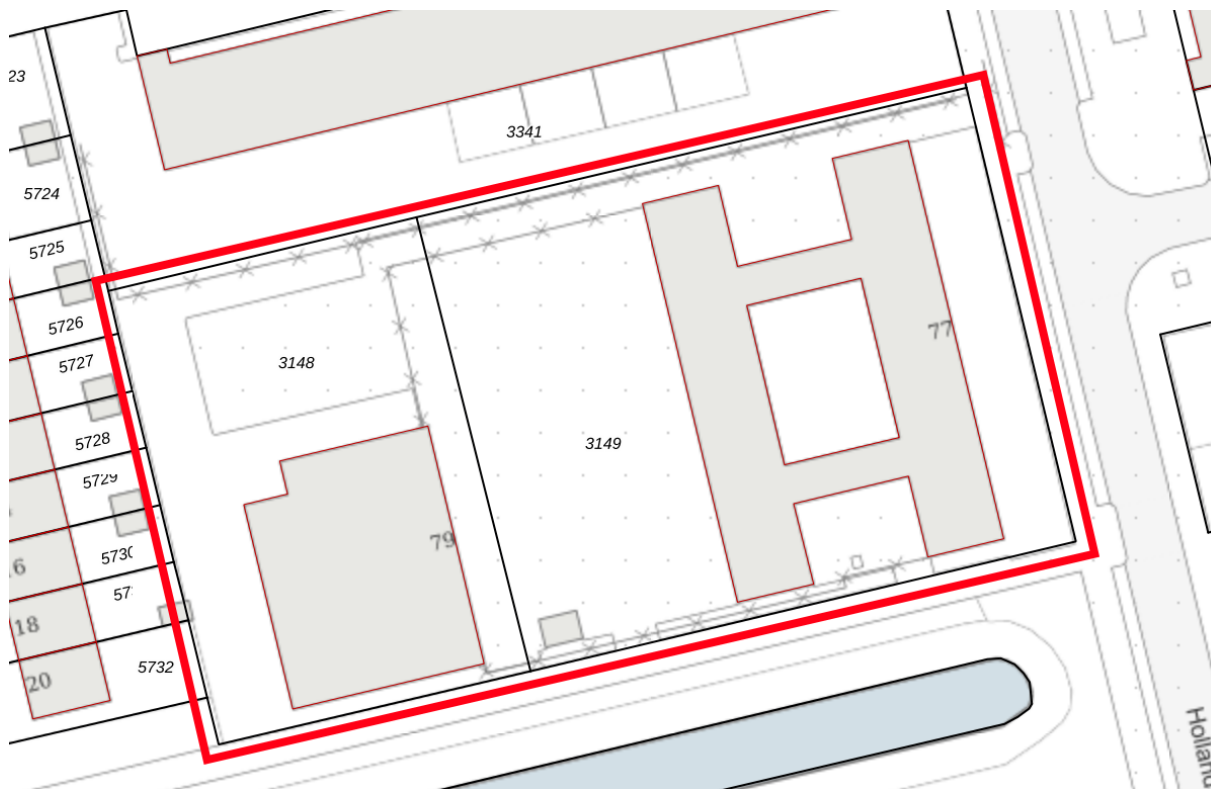
Figuur 1. Uitsnede luchtfoto (bron: google Earth). Hollands Tuin ligt binnen de rode cirkel.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto (bron: google Earth), ingezoomd op Hollands Tuin.



Het plangebied bestaat uit twee percelen met een totaal oppervlakte van ca. 4.413 m². In onderstaande afbeelding is de positionering te zien van de huidige bebouwing op het perceel, inclusief de gymzaal aan de linkerkant. Deze gymzaal is in eerdere planvorming bedacht om mee te nemen ten behoeve van de ontwikkeling (op langere termijn) van grondgebonden woningen. De beslissing hierover is vooralsnog niet genomen en is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan



Figuur 3. Perceelsgrenzen Hollands Tuin (Bron: perceelloep.nl).

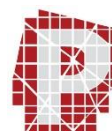
2.2 Beschrijving plan

Het plan Hollands Tuin 77 bestaat uit twee percelen. In de huidige situatie is op het perceel een schoolgebouw gevestigd met een bijbehorende gymzaal. Het gebruik van het gebouw is in de bestaande situatie echter al geruime tijd geen school meer en staat op dit moment leeg.

Het bestaande gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. Voor deze locatie is het de ambitie om ter plaatse van het schoolgebouw 38 appartementen te realiseren. Het plan voorziet in de sloop van het huidige schoolgebouw en de nieuwbouw van een appartementencomplex met 7 woonlagen. De nieuwbouw zal bestaan uit één bouwvolume met 7 bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 21 meter. De nieuwe appartementen worden woningen in de sociale huur met een gebruiks vloeroppervlak variërend tussen de 65,2 en 79,3 m².

De komende jaren neemt het aantal inwoners in Rotterdam en hiermee ook Groot-IJsselmonde toe. Met deze ontwikkeling worden sociale huurwoningen toegevoegd op een plek waar hier sterk behoefte aan is. Op deze locatie is er kans om meer programma terug te bouwen dan met het huidig bestemmingsplan wordt toegestaan én dat met een kleinere footprint.

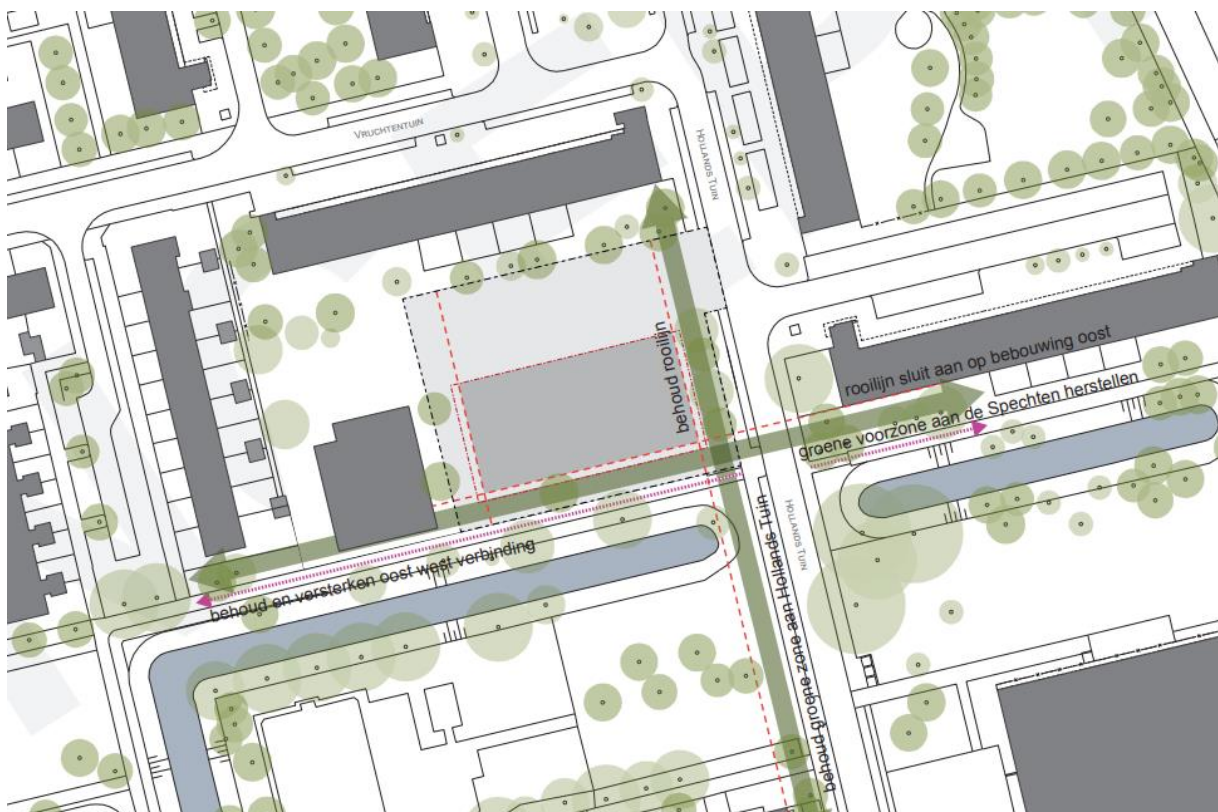
De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten opgesteld (Hollands Tuin Spechten, Groot IJsselmonde, 2021), welke als ruimtelijke onderlegger voor de voorgenomen ontwikkeling dient. Enkele malen wordt in deze onderbouwing naar de nota (afgekort als NvU) verwezen. In de NvU staan stedenbouwkundige en technische uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen moeten



voldoen en ook is de gewenste architectonische beeldkwaliteit beschreven. Voor een gedetailleerde historische en stedenbouwkundige beschrijving en sfeerbeelden van Hollands Tuin Spechten wordt verwezen naar de NvU (zie bijlage 1). De nieuwbouw is ontwikkeld met de NvU als uitgangspunt, er wordt dan ook voldaan aan de NvU.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de planlocatie is het creëren van een aansluiting op de kenmerken van de groene landschappelijke en gebouwde kwaliteiten in de directe omgeving. De woonbuurt wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur van stempels en stroken. De stempel strokenbouw is ingepast en wordt omsloten door groenstroken. De structuur van het plangebied voorziet in de voortzetting van de stempel- en stroken structuur alsmede in een nieuw accent aan het verbindend groen, de Spechten. Het beoogde groene en hoogwaardige karakter wordt in de bebouwingsprincipes doorvertaald door de eenduidige bebouwing en de groene en natuurlijke uitstraling van de overgang van gebouw naar openbare ruimte. Het gebouw sluit aan bij de tuinstadtypologie met licht, lucht en ruimte in de directe omgeving en ook de naastgelegen gebouwen.

Er worden ruime afstanden gehanteerd om deze principes goed door te voeren. Het appartementengebouw is op minimaal 10 meter van de gymzaal gesitueerd.



Figuur 4. Uitsnede stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart uit de NvU Hollands Tuin

De vormgeving van het appartementengebouw is duidelijk verwant aan de bestaande bebouwing. Het appartementengebouw ligt in lijn met en sluit in vormgeving aan op bebouwing aan de oostzijde aan de Spechten. Het woongebouw met een hoogte van maximaal 21 meter sluit goed aan bij de omliggende bouwhoogtes en- volumes. Het gebouw komt vlakbij bebouwing van groter formaat te liggen. Het gebouw de Ooievaar kent ongeveer 16 bouwlagen en een bouwhoogte van ca. 52 meter. De omgeving kent 4 bouwlagen. Het gebouw blijft dus ondergeschikt aan de Ooievaar maar wordt hoger dan de typerende stempels- en strokenbouw. Het woongebouw van 21 meter vormt zo een nieuw subtiel accent aan de groene zone en sluit aan op het diverse woonprogramma in IJsselmonde. Het gebouw ligt aan



de rand van woonbuurt Tuinenhoven en de nieuwbouw kan deze rand (beter) markeren. Het gebouw ligt aan de belangrijke groenzone de Spechten. De groenzone scheidt de woonbuurten Groenenhoven en Tuinenhoven en verbindt het centrum van Groot-IJsselmonde met Beverwaard met doorgaande fiets- en wandelroutes. Het gebouw met bijpassende architectuur en een hogere bouwhoogte geeft een nieuw en kwalitatief gezicht aan de groenzone. De hoogte van het gebouw past bij de duiding en betekenis van deze groenzone en langzaam verkeersroutes.

Het parkeren wordt door een te realiseren parkeerplaats aan de noordzijde van de planlocatie opgelost. De parkeerplaats maakt deel uit van openbaar gebied. Het zicht op de parkeerplaats vanuit openbaar gebied is beperkt.

Bezonnning

Het appartementengebouw wordt zeven lagen hoog. Dit heeft vooral gevolgen voor de twee appartementencomplexen aan de Vruchtentuin en aan Hollands Tuin. Deze complexen liggen ten noorden van het plangebied en bestaan ieder uit vier lagen. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 2. De bezonningsstudie is gebaseerd op het beleidskader van de gemeente Rotterdam ten aanzien van bezonning.

Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat de appartementen aan de Vruchtentuin en Hollands Tuin voldoen aan het afwegingskader van de gemeente Rotterdam ten aanzien van bezonning. Voor de specifieke schaduwwerkingen als gevolg van de ontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 2.

Gelet op de omvang en de hoogte van de toekomstige bebouwing in combinatie met de afstand van de bebouwing tot de omliggende appartementen zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare schaduwwerking op de omliggende bebouwing en tuinen.



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op IJsselmonde en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

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

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

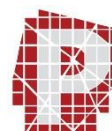
Planspecifiek

De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van sterke en gezonde steden en regio's door een bijdrage te leveren aan het oplossen van de woonbehoefte in de gemeente Rotterdam. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving door herontwikkeling. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met rijksbelangen en is passen binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.



De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen. Dit is gedefinieerd in de overzichtsuitspraak van de Raad van State 28 juni 2017; (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Planspecifiek

Voor wonen geldt dat voor een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavige ontwikkeling voorziet in minimaal 38 nieuwe sociale huur appartementen en betreft een stedelijke ontwikkeling. De vervolgvraag van de ladder is dan of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De definitie van bestaand stedelijk gebied is op basis van de Bro:

'bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en betreft de herstructurering van een voormalig schoolgebouw. Onderhavig plan draagt bij aan het oplossen van de woningbehoefte in IJsselmonde en ligt in bestaand stedelijk gebied. Er wordt derhalve voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. Het besluit is uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De keuze voor deze belangen is gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en wordt met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening juridisch verankerd.

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Planspecifiek

Het Barro kenmerkt zich tot een hoog abstractieniveau en het beleid is alleen aan de orde op specifieke locaties of bij specifieke projecten. Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Barro.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe omgevingswet die in voorbereiding is, schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuursvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

Omdat de invoering van de Omgevingswet tijdens het totstandkomingsproces van de verordening 2 keer is uitgesteld is in de tussenliggende periode een wijzigings- en aanvullingsproces uitgevoerd. De visie is daarmee op onderdelen gewijzigd. De laatste aanpassing dateert van 1 februari 2023.

In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Het zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Het zijn abstracte ambities die bij specifieke opgaven ook tot conflicterende belangen kunnen leiden. Juist de confrontatie in opgave zal leiden tot knelpunten maar ook tot kansen om de opgaven verder te helpen. De zes 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

Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Het bestaande beleid is hiervoor gebundeld in de Omgevingsvisie. Vervolgens wordt met het oog op de omgevingswet dit verder ontwikkeld. Er komt een omschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de drie Deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in het internationale netwerk. Daarnaast komt er een leefomgevingstoets. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Tot slot wordt een concrete uitwerking van het beleid opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Omgevingsvisie maakt gebruik van de reeds bestaande integrale kwaliteitskaart opgebouwd uit vier onderliggende kaarten. Dit instrument wordt verder gebruikt in zowel de visie als de verordening. Vanuit de kaart volgen onder andere bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Voor ontwikkelingen blijft het 'ja, mits-beleid' gelden: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:



- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn. Deze beleidsdocumenten zijn allemaal apart digitaal beschikbaar gesteld.

Planspecifiek

Het plan betreft de realisatie 38 appartementen in de sociale huur. Er is hiermee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de beleidsanalyse blijkt niet dat de ontwikkeling in strijd is met provinciaal ruimtelijk beleid of de Ladder. Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ten tweede verbetert het plan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Tot slot zorgt de transformatie voor het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving. Het plan draagt zodoende concreet bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

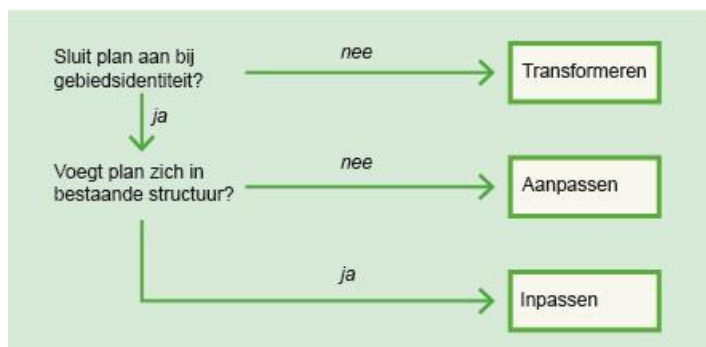
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie. Omdat de invoering van de Omgevingswet tijdens het totstandkomingsproces van de verordening 2 keer is uitgesteld is in de tussenliggende periode een wijzigings- en aanvullingsproces uitgevoerd. De verordening is daarmee op onderdelen gewijzigd. De laatste aanpassing dateert van 1 februari 2023.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuw woongebouw ter plaatse van een voormalige school. Om te beoordelen of er vanuit de provinciale verordening randvoorwaarden gelden voor het plangebied is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Voor dit plan volgen daar beperkt randvoorwaarden uit. Er gelden op basis van artikel 6.10 regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen en dan meer specifiek voor sociale woningbouw, parkeren en water. Het betreft hier een sociale woningbouwproject er wordt dus aan deze regel voldaan. Daarnaast zijn er met name milieutechnische randvoorwaarden waarvoor de provincie regels kan stellen. Deze aspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld en gemotiveerd hoe hier rekening mee gehouden wordt.

Ingaande op het provinciale handelingskader ruimtelijke kwaliteit kan het volgende aangegeven worden. De nieuw te bouwen woningen passen binnen de bestaande omliggende bebouwing door aan te sluiten op de dominante materialisatie en karakteristieken van de bestaande bebouwing. Qua maatvoering kent de bebouwing meer hoogte, waardoor deze een nieuw subtiel accent toevoegt binnen de stempel- en stroken structuur van de wijk. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande groenstructuur en deze wordt binnen het plangebied voortgezet. Het plan sluit derhalve aan bij de groene landschappelijke en gebouwde kwaliteiten van het gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen. Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

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

Vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadvisie 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 langetermijndoelen (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 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.

Planspecifiek

De visie De Veranderstad verwacht tot 2040 een sterke groei van het aantal inwoners in IJsselmonde door grote woningbouw ontwikkelingen. De visie ziet hoogwaardig openbaar vervoer als de drager voor verstedelijking. Daarom wordt er ingezet op een nieuwe multimodale oeververbinding tussen Kralingen en Feijenoord/IJsselmonde. Deze verbinding moet ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van werk, onderwijs en voorzieningen wordt verbeterd. Voorliggend plan sluit aan op de visie door bij te dragen aan de verdere verstedelijking binnen het bestaande stadsdeel IJsselmonde.

Het plangebied valt binnen het gestelde aandachtsgebied milieu en gezondheid. Binnen deze zones dient extra aandacht uit te gaan naar de effecten van milieu aspecten op de gezondheid. In deze toelichting wordt in hoofdstuk 4 uitgebreid aandacht besteed aan de effecten van milieuaspecten op onderhavig plan.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling aansluit op de omgevingsvisie De Veranderstad.

3.3.2 Woonvisie Rotterdam 2030

De woonvisie is op 15 december 2016 vastgesteld door de Rotterdamse 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 dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus 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;
- Betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
- Goed zelfstandig wonen door 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 ambities van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het gebied IJsselmonde. IJsselmonde wordt gekenmerkt door een groenstedelijk woonmilieu en lijkt per saldo inwoners te winnen uit de stedelijker gebieden. IJsselmonde wordt daarnaast genoemd als een van de gebieden binnen de gemeente Rotterdam waar een kwaliteitsverbetering van de corporatievoorraad en gebiedsontwikkeling door middel van herstructurering voortgezet dient te worden. Gemeente Rotterdam wil met herstructurering kwalitatief goede woningen in verschillende woonmilieus toevoegen. Herstructurering kan bestaan uit sloop/nieuwbouw, grote renovatie of het samenvoegen van woningen. De corporatievoorraad in IJsselmonde is sterk afgenomen, mede ten gevolge van de sloop van incurante woningen en appartementen zonder lift. Via nieuwbouw komen hiervoor eengezinswoningen en appartementen voor in de plaats. Op deze manier wordt de woonvoorraad toekomstbestendiger gemaakt en sluit deze beter aan bij de wensen van de consument.

Voorliggend plan sluit met de bouw van sociale huurappartementen aan op de bovengenoemde behoefte. Het plan realiseert nieuwe toekomstbestendige woningen en voegt woonvoorraad toe door middel van herstructurering. Hiermee zorgt het plan tevens voor een kwaliteitsverbetering van de corporatievoorraad.

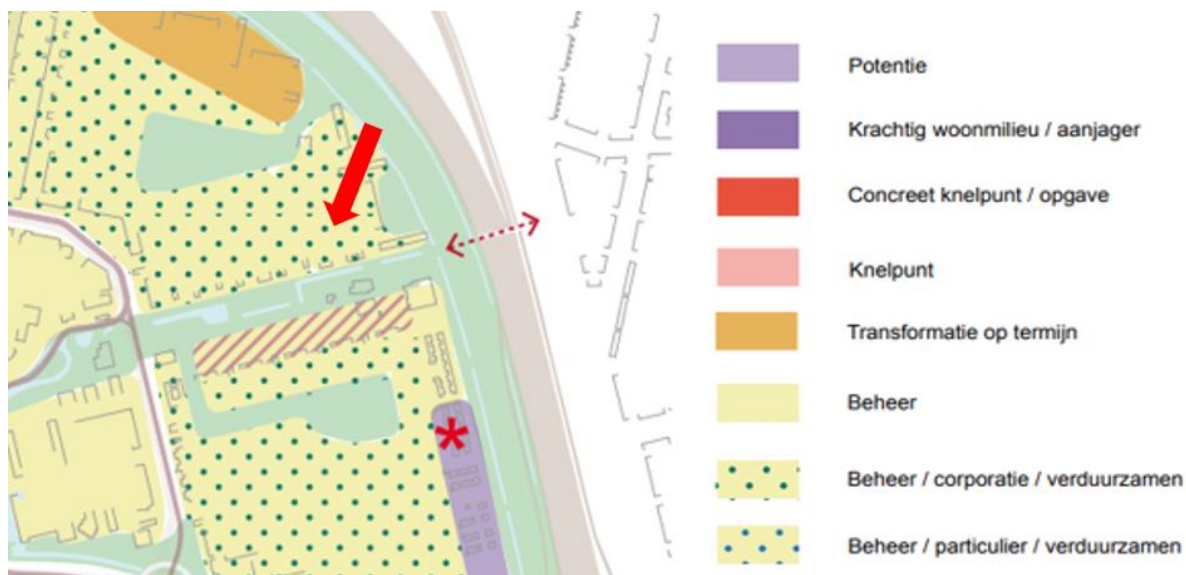
3.3.3 NPRZ Handelingsperspectief wijk Groot IJsselmonde

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) schetst in het Handelingsperspectief wijk Groot IJsselmonde 2015 een perspectief voor de wijk in 2030. In 2030 is Groot IJsselmonde een wijk waarvan de karakteristiek moeilijk in één zin is samen te vatten. Door diverse ontwikkelingen profileert de wijk zich als rustig, groen, met aantrekkelijke woonbuurten. De wijk is groen, goed bereikbaar, bevat duurzame woningen, is sociaal sterk en goed gewaardeerd. Daarnaast zijn de ontwikkellocaties die in 2015 nog braak lagen bebouwd met woningen. In de periode 2015-2030 krijgt Groot IJsselmonde te maken met diverse ontwikkelingen die van belang zijn voor de kwaliteit van de wijk. Om deze ontwikkelingen optimaal te laten landen zullen ze als transformatieprogramma in beeld gebracht worden.



Planspecifiek

Voor voorliggend plan is de ontwikkeling verduurzamingsopgave relevant (zie onderstaande figuur). In Groenenhagen Tuinenhoven zullen verscheidene woningen verduurzaamd worden. Woonbron neemt hiervoor het initiatief tot verduurzaming van haar eigen woningbezit. Voorgenomen ontwikkeling zal een positief effect hebben op de verduurzamingsopgave omdat het voorziet in de realisatie van een appartementengebouw dat voldoet aan de gestelde duurzaamheidseisen voor nieuwbouw. In paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op het duurzaamheidsaspect.



Figuur 5. Uitsnede strategisch transformatieprogramma Groot-IJsselmonde, plangebied nabij pijl (bron: NPRZ Handelingsperspectief).

3.3.4 Stedelijk verkeersplan Rotterdam 2016-2030

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Stedelijk verkeersplan Rotterdam 2016-2030 (SVR, 23 januari 2017). In het SVR schetst de gemeente hoe zij de toekomst van verkeer in Rotterdam zich ziet ontwikkelen. De ambities voor een gezonde leefomgeving en de economische ontwikkeling van de stad hebben de visie op het verkeer in de toekomst bepaald. In het plan komen auto's, fietsers, voetgangers en ov beter met elkaar in balans.

O.a. de Stadsvisie 2030 en de Rotterdamse Mobiliteitsagenda zijn kaders waaruit het SVR is ontwikkeld. Hierin wordt ook indirect ingespeeld op onder meer de Fietskoers 2025 (zie hieronder).

Vanuit de Rotterdamse Mobiliteitsagenda een drietal vertrekpunten voor het Stedelijk Verkeersplan:

- 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 van minder autoverkeer naar meer fiets en OV-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Het vertrekpunt daarbij is een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. De gezondheid van de Rotterdammer staat hierbij voorop en er wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad fungeert als proeftuin. De structuuringrepen die benoemd worden binnen het SVR bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat flexibel en adaptief is om de stad van de toekomst (de Next City) vorm te geven. Er zijn 9 beleidskeuzen geformuleerd die gebaseerd zijn op de mobiliteitsstrategie:



1. City Lounge versterkt: stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

Voor woongebieden buiten de ring (zoals het plangebied) is aangegeven dat dit aantrekkelijke woongebieden zijn, belangrijk als vestigingsplek. De verschillende onderlinge verbindingen tussen deze woongebieden en de verbindingen vanuit de woongebieden naar de binnenstad zijn cruciaal voor het functioneren van deze gebieden. Het elektrificeren van het vervoersaanbod in woongebieden buiten de ring draagt bij aan de (inter)nationale ambitie om de CO2 uitstoot door verkeer te verminderen.

In de Fietskoers 2025 van Rotterdam is aangegeven dat in woonbuurten voldoende fietsparkeermogelijkheden moeten zijn. Bij nieuwbouw en renovatie wordt gestreefd naar meer fietsenstallingen, zoals schuren en bergingen in het wooncomplex. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Rotterdamse fietsparkeernormen en de eisen in het bouwbesluit of omgevingsvisie voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen bij woningen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van een appartementencomplex met een beperkte aanpassing van de openbare ruimte. Het plan voorziet in een wijziging van de verkeersbewegingen en de parkeerdruk door de beëindiging van de schoolfunctie en de door de realisatie van nieuwe woningen. Het plan onderkent de steeds belangrijk wordende rol van duurzame vervoersmiddelen, onder andere de fiets in plaats van de auto. In het plan wordt hierop ingespeeld door naast een parkeernorm voor de fiets ook eisen te stellen aan de stalling voor fietsen. Daarnaast wordt de groei van elektrische auto's gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur te bieden.

Op 500 meter afstand is de bus- en tramhalte Rotterdam Prinsenveld gesitueerd. Deze halte is lopend bereikbaar. De locatie is dan ook goed ontsloten met het ov.

Er is geen strijdigheid met het Stedelijk verkeersplan Rotterdam 2016-2030. Het onderdeel parkeren en verkeer is in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

3.3.5 Archeologiebeleid Gemeente Rotterdam

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

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een



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

Planspecifiek

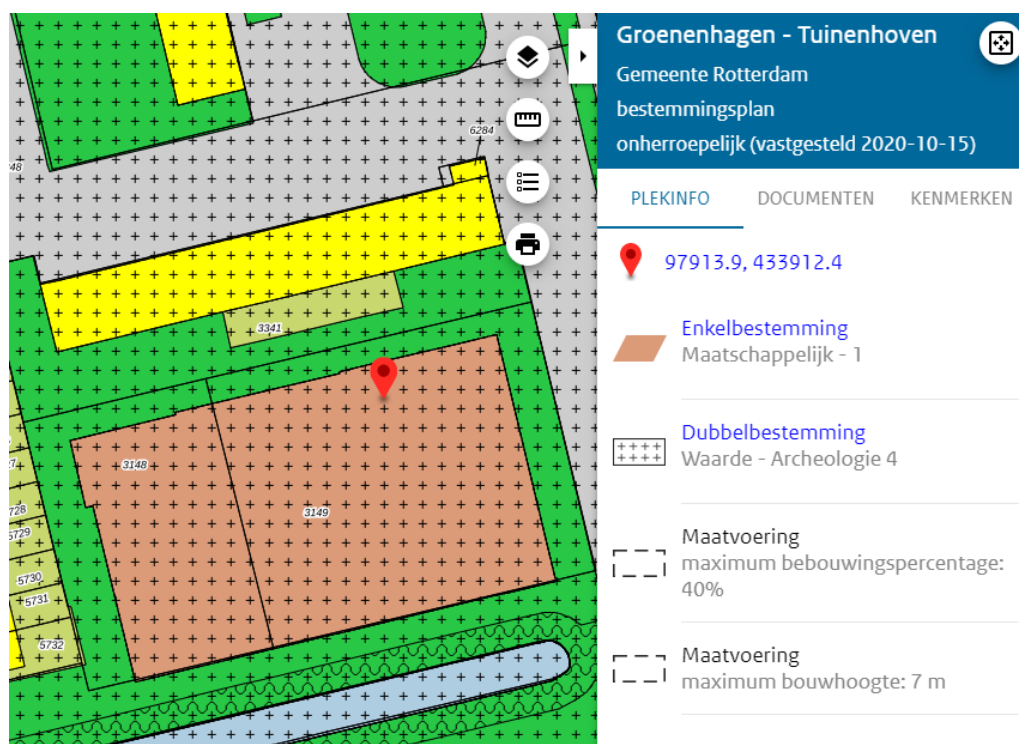
Het plangebied valt binnen 'Waarde - Archeologie 4' van bestemmingsplan 'Groenenhagen – Tuinenhoven'. Hier geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter beslaan. In hoofdstuk 4 is het aspect archeologie op projectniveau toegelicht en getoetst of de beoogde ontwikkeling hierin past.

3.3.6 Welstandsnota Rotterdam

Het huidige welstandsbeleid van de gemeente Rotterdam is vastgelegd in de Welstandsnota Rotterdam en in werking getreden op 11 oktober 2012. De ontwikkelingslocatie Hollands Tuin 77 ligt binnen het gebiedstype 'stempel- en strokenbouw'. Dit betekent dat voor de locatie de gebiedscriteria van toepassing zijn zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. Voor ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen voor het onderhavige plan wordt tevens verwezen naar de criteria zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Hollands Tuin Spechten, Groot IJsselmonde. Hierin worden, aanvullend op de Welstandsnota, specifieke eisen en randvoorwaarden ten aanzien van uitstraling en kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

3.3.7 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan 'Groenenhagen -Tuinenhoven' is kort beschreven in paragraaf 1.2. De huidige bestemming voor de planlocatie Hollands Tuin 77 is Maatschappelijk-1, Groen en Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hiernavolgend is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het gebruik wonen past niet binnen het huidige planologisch kader. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan vereist.



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in oranje de maatschappelijke bestemming (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage (M.E.R.)

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)mer noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk);
- Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij.

Planspecifiek

In voorliggend plan is sprake van herstructurering waarbij nieuwe woonvoorraad wordt toegevoegd. De voorgenomen activiteit is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 van de Bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.

Om te toetsen of het voornemen beschouwd kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject is gebruik gemaakt van de Beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling van 3 december 2017 opgesteld door DCMR. Op basis hiervan wordt opgemerkt dat:

1. Het voornemen sloop en nieuwbouw omvat;
2. De planologische situatie zal wijzigen;
3. De impact op het milieu en de omgeving kleiner zal zijn dan in de huidige planologische situatie. Het schoolgebouw is een pand uit 1965 met energielabel G en de nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd. Een school veroorzaakt meer verkeersbewegingen dan de toekomstige woningen waardoor ook de uitstoot als gevolg van verkeer minder wordt.

4.2 Bedrijven en milieuzonering



Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het realiseren van 38 sociale huur appartementen in. Om het plangebied heen liggen voornamelijk woonbestemmingen. Enkele percelen buiten het plangebied zijn bestemd voor bedrijven, doch uitsluitend t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de bestemmingsplanregels. Op de Noorderhagen 229 en Taselaarstraat 5 zijn twee categorie 2 bestemmingen toegestaan. De bijbehorende milieucontour van 30 meter blijft ruimschoots buiten het plangebied. Ten oosten van het plangebied ligt de A16. Verdere invloed van de snelweg op onderhavig plan wordt in paragraaf 4.3 en 4.7 nader behandeld.

Daarnaast zal de gymzaal naast de nieuwe bebouwing vooralsnog behouden blijven. Deze functie kan overlast in het kader van Bedrijven en milieuzonering inhouden voor de beoogde nieuwbouw. Sportscholen, gymnastiekzalen kennen op basis van de VNG-brochure een afstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. Voor voorliggend plan, zo dicht bij de A16 en diverse functies in de omgeving kan gesproken worden van een gemengd gebied. De aan te houden afstand tussen de functies bedraagt derhalve 10 meter. De afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de gymzaal bedraagt ruim 10 meter. Er wordt voldaan aan de vereiste afstand.

In de bestaande situatie zijn de gronden ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw bestemd als maatschappelijk. De sloop van het schoolgebouw en realisatie van een appartementengebouw levert geen benadeling op voor omliggende gevoelige bestemmingen (woningen) in het kader van milieuzonering. Immers zal er een woonbestemming toegewezen worden. Evenmin levert het plan beperkingen op voor bedrijven in de omgeving omdat deze op voldoende afstand liggen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties.

Planspecifiek

Het nieuw te bouwen appartementengebouw vervangt een gebouw met een geluidgevoelige onderwijsfunctie dat in de huidige situatie op de betreffende locatie staat. Er dient derhalve voldaan te worden aan de normen voor vervangende nieuwbouw.



Wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie ligt binnen de zone van de Rijksweg A16. Daarnaast liggen rond het project een aantal wegen met een snelheidsregime van 30 km per uur. Deze wegen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het project betrokken.

Uit het akoestisch rapport, zie bijlage 3, blijkt dat de geluidsbelasting bij de verschillende locaties hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

Op de bovenste verdieping van de (oost) kopgevel is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast.

Om de geluidsbelasting te verlagen zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht. Deze maatregelen blijken niet haalbaar en doelmatig. Voor de realisatie van de woningen zijn daarom hogere grenswaarden nodig. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid, dat alleen gericht is op woningen, schrijft hierbij voor dat alle woningen over minimaal één geluidluwe gevel, geluidluwe buitenruimte en een slaapkamer aan een geluidluwe gevel moeten beschikken. Niet alle woningen in het project voldoen aan deze voorwaarde. Er worden maatregelen genomen (gebouwgebonden geluidschermen, geluidgedempte spuivoorzieningen) waarmee er sprake is van een gelijkwaardige oplossing.

In het akoestisch onderzoek wordt ook de geluidsbelasting op de rijwoningen onderzocht. Deze rijwoningen worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen als ontwikkeling.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg of binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid kan worden voldaan. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt geborgd dat de woningen uitsluitend zijn toegestaan als, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend. De betreffende voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage is toegevoegd aan de regels.

Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Flora en Fauna

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbesleid zoals vastgelegd in de Habitatrictlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.



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

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (5 kilometer, Boezems Kinderdijk) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch dat op 17,7 kilometer afstand ligt. Uit een uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat geen sprake is van relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw of het toekomstig gebruik, zie bijlage 6.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland ligt op 1,45 kilometer afstand van het plangebied. Door de aard van de ingrepen, de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden (7,5 km) en groene buffers (3,8 km) liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

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

In 2021 is er een Quicksan ecologie uitgevoerd, zie bijlage 4. Aanvullend hierop is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, zie bijlage 5. Het onderzoek betreft het schoolgebouw en de gymzaal aan de Hollands Tuin 77 te Rotterdam. Woonbron heeft het voornemen de school te slopen ten behoeve van een appartementengebouw met 38 woningen en de gymzaal ten behoeve van rijwoningen. Het onderzoek beslaat zowel de school als de gymzaal. Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een appartementengebouw op de locatie van de huidige school, de sloop van de gymzaal en de ontwikkeling van de rijwoningen zijn niet meegenomen.

Uit de onderzoeken (quicksan ecologie en aanvullend vleermuisonderzoek) blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden:

Vrijgestelde algemene zoogdieren, amfibieën en insecten.

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën en insecten. Deze soorten zijn door de provincie Zuid-Holland vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet benodigd. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht (art. 1.1 Wnb).



Algemene broedvogels

De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Vleermuizen

Binnen een straal van 2 km is het voorkomen bekend van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Onder de Wet natuurbescherming zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen als habitatrictlijnsoorten beschermd. Uit het nader onderzoek (uitgevoerd in 2022) is gebleken dat in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In totaal zijn er drie zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetoond. Verder zijn er buiten het projectgebied nog diverse vleermuisverblijven aangetroffen in naastgelegen gymzaal (Hollandse Tuin 79) en in de bebouwing in de nabije omgeving. Ook is gebleken dat ten zuidwesten van het projectgebied een essentieel foerageergebied voor vleermuizen aanwezig is. Het park is van essentieel belang voor de functionaliteit van de aangelegen verblijfplaatsen, zowel binnen als buiten het projectgebied Hollandse Tuin 77. Er zijn geen voor vleermuizen geschikte boomholten of andere openingen in bomen vastgesteld welke kunnen dienen als verblijfplaats. De ontwikkeling resulteert niet in het wegnemen van verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de school gesloopt kan worden. Op 28 februari 2023 is ontheffing bij de provincie Zuid- Holland aangevraagd.

Genomen en te treffen maatregelen

Om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen worden maatregelen getroffen. In totaal zijn 28 tijdelijke vleermuiskasten geplaatst op bebouwing in de omgeving (binnen 200 meter). De kasten zijn eind mei/begin juni 2022 geplaatst om zo te voldoen aan de benodigde gewenningsperiode. De oorspronkelijke verblijfplaatsen worden in de minst kwetsbare periode ongeschikt gemaakt, waarna de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. In de nieuwbouw worden 20 permanente vleermuisverblijven gerealiseerd. De tijdelijke alternatieve vleermuiskasten worden pas verwijderd als de permanente vleermuisverblijven minimaal drie maanden in het actieve seizoen functioneel zijn. Bovenstaande maatregelen worden verder uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol en het project wordt begeleid door een ter zake kundige ecooloog om te borgen dat de mitigerende en compenserende maatregelen naar behoren worden getroffen.

Op basis van de vleermuisactiviteit in IJsselmonde, de mitigerende en compenserende maatregelen die voor de korte en lange termijn worden getroffen, en de alternatieve bebouwing in de omgeving met potentie voor vleermuizen, wordt verwacht dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot een achteruitgang van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Gelet op vorenstaande is het aannemelijk dat de ontheffing Wet natuurbescherming verstrekt zal worden door de provincie.



4.5 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. 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 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.

Planspecifiek

Om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik is in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Uit het vooronderzoek blijkt dat het gebied een agrarische functie had tot ca de jaren 50 van de vorige eeuw. In 1965 is de locatie in gebruik genomen als school. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rotterdam blijkt dat de bovengrond (0-1-m-mv) is gekwalificeert als een weinig vervuilde jonge stadswijk en dat de ondergrond (>1 m-mv) bestaat uit gebiedseigen klei. De bodem is waarschijnlijk zeer licht verontreinigd. In de panden van de school zijn diverse asbesthoudende materialen toegepast. Ter plaatse van de locatie zijn twee voormalige brandstoftanks geregistreerd.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 11 en 12 juni 2015. In dit kader zijn er in het plangebied 27 boringen uitgevoerd. Uit het veldonderzoek komt naar voren dat er in de zandlagen een licht verhoogd gehalte aan PCB is aangetoond. In de overige grondlagen zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen dat de voormalige brandstoftanks ter plaatse van de locatie een bodemverontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen hebben veroorzaakt.

Conclusie

De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Evenmin worden nadere maatregelen noodzakelijk geacht. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling. De onderzoeksgegevens zijn ouder dan 5 jaar. Gezien het huidige gebruik van de locatie als school is de kans dat in de periode na het onderzoek een verontreiniging is ontstaan dermate klein dat een actualisatie van het onderzoek niet noodzakelijk is. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De locatie is geschikt voor het gebruik Wonen met tuin.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015



Stikstofdioxide (NO ₂)	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

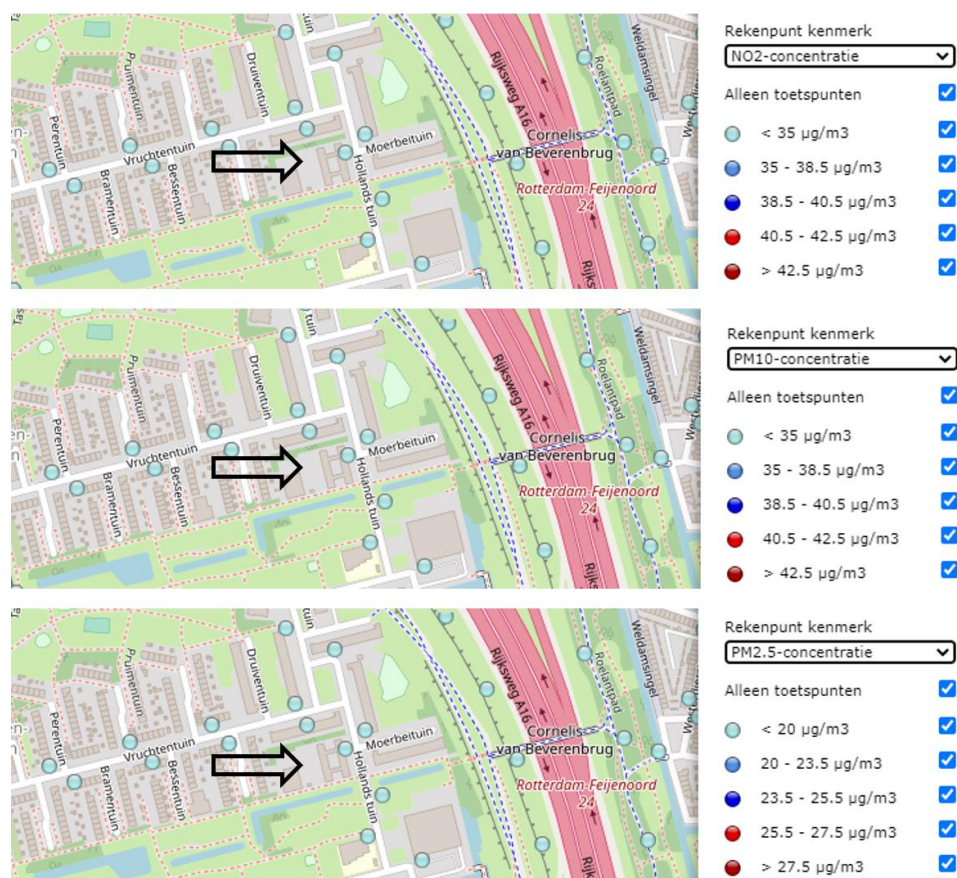
Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

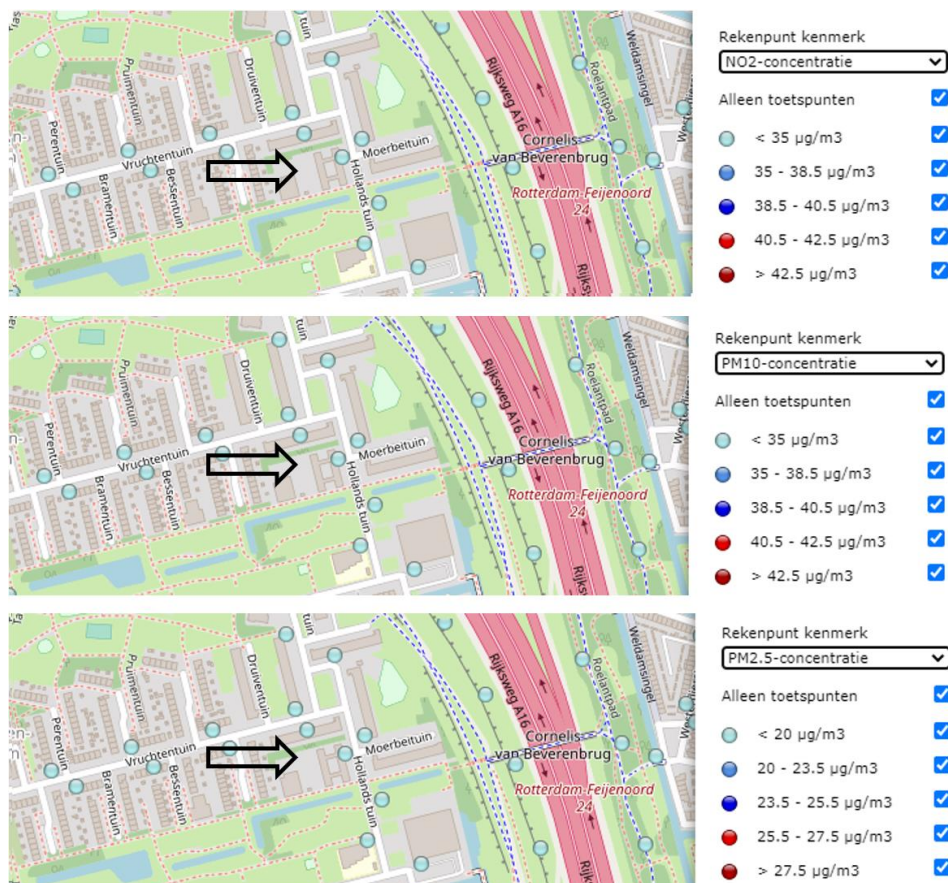
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de nieuwbouw van 38 sociale huur appartementen in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit geschikt is voor het beoogd gebruik is de site: www.nsl-monitoring.nl/ geraadpleegd. De hiernavolgende afbeeldingen tonen de concentraties voor stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in respectievelijk 2020 en 2030.



Figuur 5. Concentraties stikstof, PM₁₀ fijnstof en PM_{2,5} fijnstof in 2020. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).





Figuur 6. Concentraties stikstof, PM10 fijnstof en PM2,5 fijnstof in 2030. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied de concentratie van fijnstof PM₁₀ en PM_{2.5} onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentratie blijft van respectievelijk 35 µg/m³ en 20 µg/m³. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof eveneens onder de 35 µg/m³ aanwezig is. De waarden blijven onder de grenswaarden in zowel 2020 als 2030.

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is en zal blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

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 de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. 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).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van 38 sociale huur appartementen. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve analyse uitgevoerd. Dit is gedaan voor het gehele plangebied, zie bijlage 8. Onderstaand een beknopte samenvatting van de externe veiligheidsanalyse voor het plan.

4.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over de weg A16 en A15

Aan de oostkant van het plangebied is de A16 gelegen. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

Het PR plafond (de maximale PR 10-6 contour) wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrenst de gebruiksruimte van het vervoer. Het PR plafond van wegdeel Z134 van de A16 bedraagt volgens de Regeling basisnet 58 meter. Aangezien het plangebied zich op een afstand van ca. 180 meter van de as van de weg bevindt, is er in de huidige situatie geen knelpunt ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. Ten behoeve van het bestemmingsplan is de hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied berekend, zie bijlage 9. Hierbij is ook het risico vanuit spoor meegenomen, zie ook paragraaf 4.7.5. Uit de resultaten



blijkt dat zowel voor als na de planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan de oriëntatiewaarde. De gewijzigde populatieaantallen, als gevolg van de planontwikkeling, resulteren in een marginale rekenkundige afname van de hoogte van het groepsrisico. Er kan daardoor volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, zie daarvoor bijlage 10.

Wel ligt het plangebied op basis van de stoffen die over de A15 getransporteerd worden binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen en toxische gassen, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg (toxisch scenario) meegenomen moeten worden in de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit is meegenomen in de verantwoording zoals opgenomen in bijlage 10.

4.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas is niet beperkend voor dit bestemmingsplan. Het groepsrisico is niet aan de orde omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de rivier ligt. Binnen 40 meter van de oever van de Nieuwe Maas worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daardoor heeft het oeverbeleid van de Provincie Zuid-Holland geen praktische betekenis.

4.7.3 Buisleidingen (o.a. Hoge druk aardgastransportleidingen)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

4.7.4 Risicovolle (Bevi)inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

4.7.5 Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Plaatsgebonden risico

Op circa 2.200 meter van het plangebied is de spoorlijn Rotterdam – Lombardijen Rotterdam CS gelegen. Gezien de ruimtelijke scheiding vormen de PR 10^{-6} risicocontour en het PAG geen aandachtspunt.

Groepsrisico

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. In paragraaf 4.7.1 is ingegaan op het groepsrisico en daarin is ook de spoorlijn als risicobron meegenomen.

4.7.6 Conclusie

De groepsrisico's van de A15, A16 en de spoorlijn blijven onder van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volgens het groepsrisicobeleid van de gemeente Rotterdam voor deze risicobronnen een lichte verantwoording geldt van het groepsrisico, zie daarvoor bijlage 10

Deze groepsrisico's zullen door het bestuur worden verantwoord bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. In de bijlage wordt aandacht besteed aan het aspect zelfredzaamheid en hulpverlening (de VRR adviseert). De groepsrisico's geven geen beperkingen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de definitieve inrichting van de ontwikkelingen dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond. Hiermee zijn de externe veiligheidsrisico's volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.



4.8 Archeologie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Archeologie waarde 4. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer de uitgevoerde werkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan. Deze marges zullen in voorliggend plan worden overschreden. Voor dit aspect is aangegeven door het bevoegd gezag dat een verkenning door middel van sonderingen moet worden aangeleverd. Een dergelijke uitvoering is pas mogelijk na de sloop van de bebouwing. Deze verkenning zal na de sloop aangeleverd worden. Om deze eis te borgen kan dit als voorwaarde opgenomen worden bij het besluit op de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.



Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de beheerplannen voor overstromingsrisico's onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma een invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Vanwege de Kaderrichtlijn Water (KRW) worden elke 6 jaar Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) opgesteld voor de Nederlandse delen van de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems. Hierin staan de doelen, het waterkwaliteitsbeeld en de maatregelen om de waterkwaliteit verder te verbeteren. Het Overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) beschrijft de doelen en maatregelen van het overstromingsrisicobeheer in Nederland. Het Programma Noordzee combineert onder meer de opgave voor windenergie op de Noordzee met natuurontwikkeling (vergroten biodiversiteit), duurzame visserij en ruimte voor de scheepvaart. Onder de Kaderrichtlijn Mariene Strategie worden maatregelen genomen om de milieutoestand van de Noordzee te verbeteren.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP, 2022-2027) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.



Planspecifiek

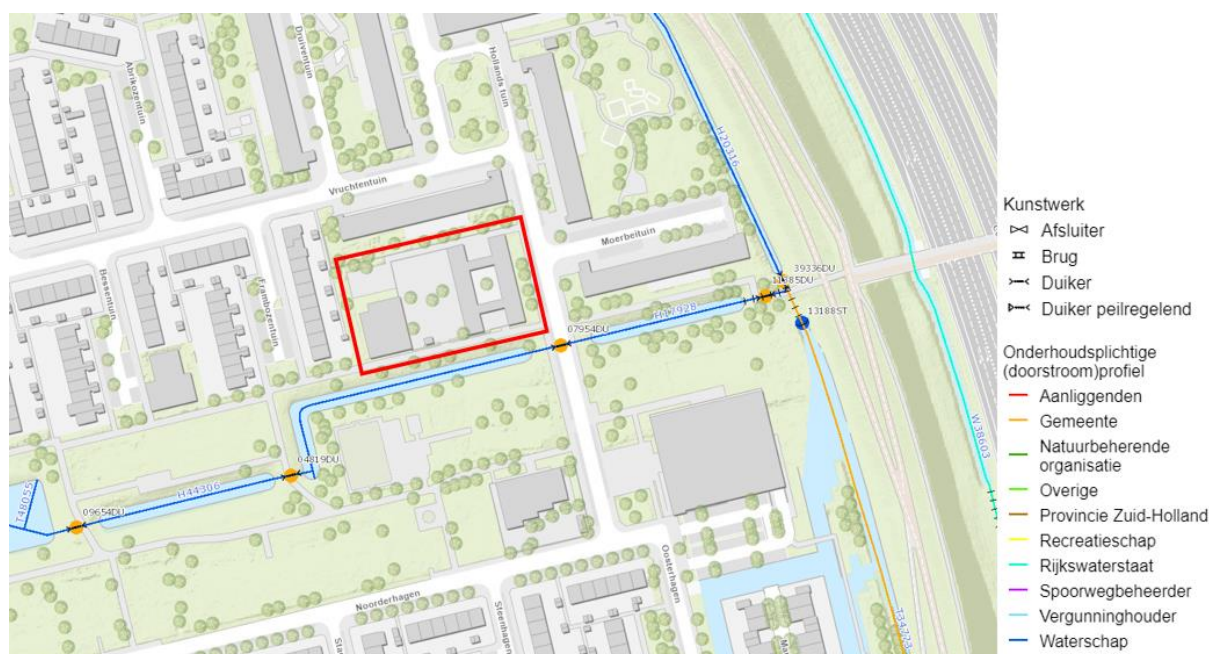
Ontwikkelingen dienen rekening te houden met de in deze waterparagraaf genoemde eisen en uitgangspunten. In deze paragraaf wordt naast de beschrijving van de waterstaatkundige situatie en kenmerken bepaald wat de invloed is van de uitvoering van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

Digitale Watertoets

Het doorlopen van de watertoets voor plannen in het beheersgebied van Waterschap Hollands Delta dient te starten met het uitvoeren van de 'digitale watertoets'. De digitale watertoets is een instrument dat beschikbaar is voor een aantal waterschappen. Het uitvoeren van de digitale watertoets heeft een uitgangspuntennotitie opgeleverd.

Watersysteem

IJsselmonde kent een substantiële wateropgave door zijn lage ligging en relatief weinig oppervlakte water. De locatie rondom het plangebied is een peilgebied in IJsselmonde waar een waterbergingsopgave geldt. Onderstaand is een uitsnede van de legger van het waterschap ingevoegd.



Figuur 7. Legger oppervlaktewater en waterkeringen. Plangebied is aangeduid met rood kader (bron: Waterschap Hollandse Delta).

Ten zuiden van het plangebied is een watergang gesitueerd. Het plangebied ligt nabij een aantal duikers maar buiten waterkeringen. Derhalve heeft het plan geen gevolgen voor het onderhoud van watergangen en/of waterkeringen.

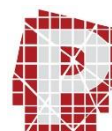
Afvoer vuilwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het plangebied.

Afvoer hemelwater en verhard oppervlak

De gemeentelijke voorkeur is om water van particuliere verharding te verwerken op particulier terrein. Voor het appartementenblok wordt een integraal afwateringsplan gemaakt dat aanhaakt op de greppel- en waterstructuur van de directe omgeving.

In het plan zal er bij de parkeerplaats waar mogelijk gebruik worden gemaakt van een waterdoorlatende verharding. Daarnaast worden er groenstroken toegevoegd als overgangszone naar de openbare



ruimte. Het waterbeleid van het waterschap schrijft een watercompensatie in stedelijk gebied voor wanneer het verhard oppervlak toeneemt. In onderstaande tabel is te zien dat het totaal verhard oppervlakte zal afnemen met 630 m² in de toekomstige situatie.

Onderdeel	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	1.302	1.061
Bestrating	2.089	1.463
Groen	1.023	1.417
Privé groen (50%)	-	473 (236,5)
Totaal verhard oppervlakte	3.391	2.761

Figuur 8. Verschil in verhard oppervlakte huidige en toekomstige situatie.

Watertoets

Onderdeel van het beleid van het Waterschap Hollandse Delta is het laten uitvoeren van de zogeheten Watertoets. De Watertoets maakt inzichtelijk of er watercompensatie noodzakelijk is en bepaald tevens de hoogte van een mogelijke compensatie. Uit de ingevulde digitale Watertoets komt naar voren dat onderhavig plan beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve de Korte procedure kan worden gevolgd (zie bijlage 11). Omdat de toename in verharding onder de grens valt van 500 m² binnen stedelijk gebied is er geen compensatie nodig in bijvoorbeeld open water.

Uitloging bouwmaterialen door regenwater

In voorliggend plan zal het gebruik van uitloogbare materialen voor zover mogelijk niet toegepast worden. Daarnaast is er geen aanleiding om aan te nemen dat de waterkwaliteit in de omgeving verslechterd doordat het beoogd gebruik de woonfunctie betreft.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan. De aspecten vuilwater, afvoer hemelwater, verhard oppervlak en invloed op waterschapsbelangen als bijv. waterkering zijn afdoende beoordeeld. Het plan voldoet daarmee aan het beleid van het waterschap.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan leidt tot een wijziging in de parkeer- en verkeersdruk, omdat het gebruik wijzigt van een school naar woningen. Een school kent een hoge maar korte verkeerspiek. Bij woningen zal de verkeersdruk gelijkmatiger over de dag verdeeld zijn.

De parkeerbehoefte wordt opgelost door realisatie van een parkeerterrein aan de achterzijde van het bouwblok. Het parkeerterrein is onderdeel van openbaar gebied. Door de realisatie van een hoofdontsluiting voor het autoparkeren op de planlocatie zal een klein deel van de straat Hollands Tuin heringericht worden. Dit betekent dat 3 parkeerplekken verdwijnen aan de Hollands Tuin.

Verwacht wordt dat door de nabije positie van de parkeerplekken tot de gymzaal en de huidige parkeerdruk in de buurt, de parkeerplekken ook gebruikt zullen worden door de bezoekers van de gymzaal.





Figuur 13. Situatietekening met ingetekend parkeerterrein

In de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets van de gemeente Rotterdam wordt een parkeernorm van 0,6 autoparkeerplaats per sociale huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens benoemd. Voor de realisatie van 38 sociale huur appartementen onder de liberalisatiegrens is de volgende parkeerbehoefte vastgesteld:

- Huur appartement sociaal $38 \times 0,6 = 22,8$ pp

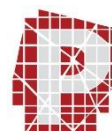
Parkeerbalans

Parkeren benodigd	23
Parkeren getekend	34
<i>Totaal extra</i>	<i>11</i>

De planlocatie biedt voldoende ruimte voor het realiseren van de parkeerbehoefte van het appartementengebouw en 11 additionele parkeerplekken. De 3 verdwenen parkeerplekken aan de Hollands Tuin worden daarnaast ook gecompenseerd binnen de 11 additionele parkeerplekken.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. De wijk IJsselmonde is in de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets aangewezen als 'overig gebied'. Dit komt overeen met 'rest bebouwde kom' van het CROW. De verkeersgeneratie per woningtype wordt vervolgens aan de hand van de categorie sterk stedelijk bepaald. Per woningtype geldt de volgende verkeersgeneratie per etmaal:



- Huur appartement sociaal 3,2 – 4,0 (gem. = 3,6)

Wanneer de gemiddelde verkeersgeneratie vermenigvuldigd wordt met het desbetreffende aantal woningen kan de totale verkeersgeneratie worden bepaald. In dit geval wordt uitgegaan van het maximum aantal woningen dat per woningtype realiseerbaar is. De verkeersgeneratie komt hiermee op:

Verkeersgeneratie 38 woningen: $3,6 \times 38 = 136,8$

De totale verkeersgeneratie bedraagt 137 bewegingen per dag. De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de Vruchtentuin en de Noorderhagen, beiden 30km wegen naar de Groene Tuin een 50 km weg. Deze wegen zijn hierop ingericht en kunnen de verkeersafwikkeling goed verwerken.

Het aspect parkeren vormt, gezien bovenstaande conclusies, dan ook geen belemmering voor het plan.

4.11 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan wordt de bestemming 'Wonen' met 38 appartementen in de sociale huur mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied lijken gezien de ligging geen bronnen voor geuroverlast aanwezig te zijn. Door de functieverandering van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' zal de omgeving in het kader van geur geen nadelige aspecten ondervinden. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogt de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoewe de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

4.12.1 Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resiliënt en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken



van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten.

Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name groei van Nul emissie mobiliteit en het afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Voor de stedelijke omgeving betreffen de alternatieven voornamelijk batterij-elektrisch aangedreven voertuigen en voor specifiekere toepassingen kan gedacht worden aan waterstof.

Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten met voldoende capaciteit aangelegd voor laadinfrastructuur. .

Er is een overschot aan duurzame warmte uit onze haven en warmte is voor het grootste deel van Rotterdam het maatschappelijk meest betaalbare alternatief. Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden daarom verplicht op stadsverwarming aangesloten, waarbij warmteoverdrachtstations in pandig worden gerealiseerd.

Volgens het bouwbesluit dienen nieuwe gebouwen aan de BENG-eisen te voldoen. Onderdeel daarvan is ook de TOjuli-eis, waarmee oververhitting van woningen in de zomer wordt beperkt door het toepassen van zonwerende maatregelen of koeling.

4.12.2 Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieuvoetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Bij nieuwe gebiedsverkenningen wordt een waarde-scan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de slooplocatie mogelijk. Zo ook voor de locatie Hollands Tuin 77 is circulair slopen het uitgangspunt.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwoonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

4.12.3 Klimaatbestendige stad

Klimaatadaptatie

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.



Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het algemeen uitgangspunt dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. Daarnaast kan er ook extreme droogte en hitte ontstaan in een gebied. Om de droogte tegen te gaan zullen maatregelen moeten worden genomen zodat nadelige gevolgen worden tegengegaan. Vervolgens zal de bebouwing tijdens hitte een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen zijn. Aangezien ook het aantal droge zomers naar verwachting tot 2050 verder toe zal nemen kan lokaal de grondwaterstand hierdoor uitzakken. Hierdoor zal de inrichting en de bouw afgestemd moeten worden op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin.

Bodemdaling zorgt daarnaast voor extra kwetsbaarheid bij wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen achter de dijken worden zo veel mogelijk uitgevoerd op een wijze dat de overstromingsrisico's niet toenemen.

4.12.4 Ecologie

De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt tot en met 2022 20 hectare extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit. De inrichting is in overeenstemming met het natuurdoeltype. Ontwikkelingen versterken de ecologische biotopen en/of verbindingzones. In de eerder in het plan aangehaalde Nota van Uitgangspunten is benadrukt dat het plangebied ligt in een centrale groene zone die essentieel is voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk.

Voor nieuwe gebouwen geldt dat ze natuurinclusief worden ontworpen. Voor een aantal aandachtsgebieden wordt bovendien geadviseerd een de stadsecoloog te betrekken, voor overige gebieden wordt altijd geadviseerd ecologisch advies in te winnen, maar hier kan het ook advies worden gegeven door een extern adviesbureau. Zo behouden we de bijzondere flora en fauna in de stad.

Per gebiedstype in Rotterdam is inzichtelijk gemaakt wat de aandachtspunten zijn met betrekking tot flora en fauna waar in de ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Hiertoe wordt de gebiedsindeling van de Rotterdamse stijl gehanteerd.

4.12.5 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich mee. Woningbouwplannen worden steeds vaker op milieubelaste locaties gebouwd, zoals op oude bedrijventerreinen, kades voor scheepvaart of dichtbij snel- en spoorwegen.

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel.

Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang. Met name voor kinderdagverblijven en scholen gelden afstandseisen tot drukke wegen. Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en buitenruime en akoestisch juiste indeling van ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde). Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met geluidbeleving. Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen.

Tot slot moet de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie en dient externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijven) als inpassingsvraagstuk mee te worden genomen in de ruimtelijke inrichting.

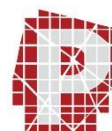


Planspecifiek

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Zo voldoet het plan aan de BENG-eisen. De nieuwbouw is gasloos en de locatie bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waar een aansluitplicht geldt op het warmtenet. De warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval wordt benut om woningen en andere gebouwen te verwarmen. Hiernaast wordt het dak benut voor de opwek van duurzame energie. Dit zorgt voor een aanzienlijke vermindering van CO₂-uitstoot en een betere energie-efficiëntie. De parkeerplaats biedt de mogelijkheid voor elektrisch vervoer en de aanleg van laadinfrastructuur.

Voor de locatie Hollands Tuin 77 is circulair slopen het uitgangspunt. Het plan voldoet aan de MPG-norm die als doel heeft de hoeveelheid bouwmaterialen en bouwafval te beperken. De norm is sinds 1 juli 2021 aangescherpt tot € 0.8 per m² BVO.

Het plangebied ligt in een centrale groene zone die essentieel is voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. Het gebouw sluit aan bij de tuinstadtypologie met licht, lucht en ruimte in de directe omgeving en ook de naastgelegen gebouwen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het planologisch juridisch regelen van een appartementencomplex met 7 woonlagen.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.



5.3 De bestemmingen

Enkelbestemming - Wonen

In het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De bestemming Wonen is toegekend aan gronden waar maximaal 38 woningen zijn toegestaan. Hierbij horen ook voorzieningen, waaronder (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mag uitsluiten worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies. In de specifieke gebruiksregels mogen woningen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf als sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1. Deze categorieën zijn opgenomen als bijlage bij de regels.

Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder behorende bij dit bestemmingsplan welke als bijlage is toegevoegd aan de regels. Met de artikel is geborgd dat woningen uitsluitend zijn toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend.

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen in het plangebied en dient ter bescherming voor de in het gebied aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden. In de bouwregels zijn voorwaarden opgenomen, waaronder een rapport van een archeologische deskundige in het belang van de archeologische monumentenzorg. Daarnaast is een verbod opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, omdat deze kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften. De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. Het waterschap, de archeologische dienst BOOR, De veiligheidsregio en Luchtverkeersleiding Nederland gereageerd op het plan. De inhoudelijke opmerking zijn, voor zover het aanpassing van het plan vereiste, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegd met ingang van 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met 2 februari 2024). Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



7 Bijlagen

1. Nota van uitgangspunten Hollands Tuin, Gemeente Rotterdam, 19-07-2021;
2. Bezonningsstudie Hollands Tuin 77, KAW, kenmerk: 200216, versie 5, 8 mei 2023;
3. Vervangende nieuwbouw Hollands Tuin te Rotterdam Geluidsbelasting wegverkeer – appartementen en rijwoningen, documentnummer: 6784.07, Mobius Consult, 14 juli 2022;
4. Quicksan Wet nb Hollands Tuin 77, kenmerk BE/2020/785/r, Blom Ecologie BV, 13 oktober 2021;
5. Bijlage Rapport Nader onderzoek Hollandse Tuin 77-79 De Spechten + adviesnotitie d.d. 08.12.22, Ecoresult. Rapportkenmerk: ER20221024v03, 1 december 2022;
6. Aeriusberekening Hollands Tuin 77 te Rotterdam, Plannen-makers, 9 februari 2023;
7. Verkennend Bodemonderzoek voormalige school + sportzaal Hollands Tuin 77 + 79, Koenders & Partners, projectnummer: 150421, 3 juli 2015;
8. Quicksan Externe Veiligheid, Kragten, Rapportnr.: 20211103-PLA005-RAP-EV 1.0, 3 november 2021;
9. Externe Veiligheid RBM II berekening, Kragten, rapportnr.: PLA005, 3 november 2021;
10. Verantwoording hoogte groepsrisico, Kragten, rapportnr.: PLA005, 8 november 2021;
11. Watertoets Hollands Tuin 77, 16-12-2021.

