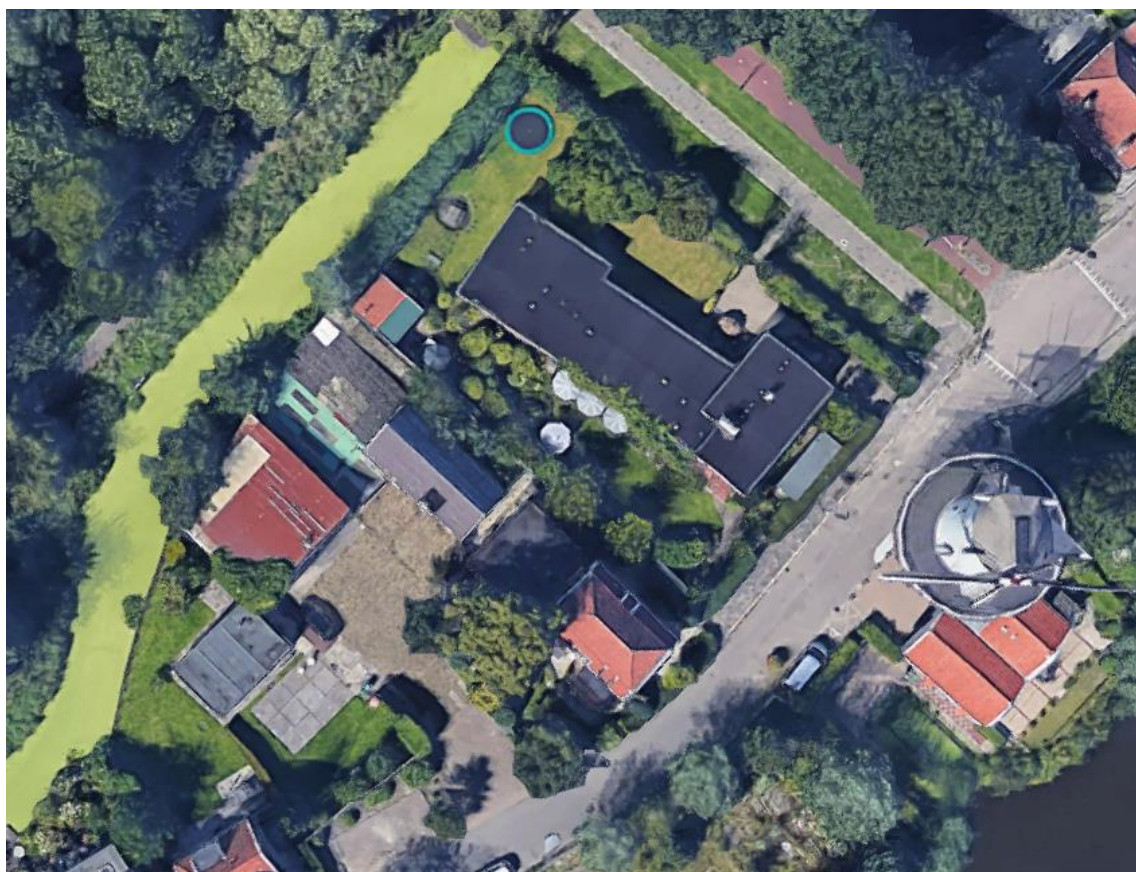




Gemeente Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing

‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing

‘Rotterdam, Terbregse Rechter Rottekade 88’

Identificatiecode:

NL.IMRO.0599.PB5142TbRRk88-va01

Datum:

09-04-2020

Status:

Vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleid	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	7
2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Stadsvisie Rotterdam 'Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030'	12
2.3.2 Woonvisie Rotterdam 'koers naar 2030, agenda tot 2020'	12
2.3.3 Welstandnota Rotterdam (2012)	13
2.3.4 Vuistregels bouwen in de groene woonwijken	16
2.3.5 Bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'	16
2.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 3 Gebiedstypering	18
3.1 Historie omgeving	18
3.2 Huidige ruimtelijke structuur omgeving	18
3.3 Historie plangebied	18
3.4 Huidig gebruik	20
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	21
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	24
4.1 Plan	24
4.2 Verkeer en parkeren	28
4.3 Duurzaamheid	29
Hoofdstuk 5 Water	30
Hoofdstuk 6 Milieu	35
6.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	35
6.2 Milieuzonering	36
6.3 Geluid	38
6.4 Luchtkwaliteit	40
6.5 Bodem	42
6.6 Externe veiligheid	44
6.7 Flora en fauna	48
6.8 Kabels en leidingen	51
6.9 Molenbiotoop	52

6.10 Lichthinder	54
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak.....	56
8.2 Ter inzage legging ontwerp-omgevingsvergunning.....	56
8.3 Ter inzage legging verleende omgevingsvergunning.....	56

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd bodemonderzoek	Dordrecht Research b.v.	180166.B	18-07-2018
2	Archeologisch onderzoek	Archeologie Rotterdam (BOOR)	BOOR rapporten 673	Mei 2019
3	Digitale watertoets	Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard	20190424-40-20420	24-04-2019
4	Rapport invloed bouwplan op windvang molen	Peutz b.v.	OO/ JA/ /O 16194-1-RA	15-04-2019
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/312/r	16-07-2019
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi b.v.	S201907	16-07-2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam betreft thans een bedrijfslocatie. Op het perceel is een bedrijfswoning met diverse loodsen gelegen. Het geheel verkeert in een matige staat van onderhoud en is niet meer in gebruik / staat leeg. De eigenaar van het perceel is voornemens om alle opstallen te slopen, behoudens de bedrijfswoning (wordt een burgerwoning), teneinde de realisatie van een vrijstaande burgerwoning mogelijk te maken.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). Het is niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf' een vrijstaande woning te realiseren.

De gemeente Rotterdam is voornemens medewerking te verlenen aan het plan. Het college van B&W van de gemeente Rotterdam heeft geoordeeld dat het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit/woonmilieu. Middels dit plan wordt de mogelijkheid tot uitvoeren van bedrijfsactiviteiten op het perceel weggenomen (de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen). De niet in gebruik zijnde loodsen worden gesloopt wat leidt tot een afname aan bebouwing en verharding op het perceel.

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'. Ten behoeve van deze uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

In navolging van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de realisatie van de vrijstaande woning wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd – 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijf (t/m categorie 2) uitgesloten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk 'Terbregge' en ligt ingeklemd tussen de Terbregse Rechter Rottekade en het Molenpark. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelgrens met de aangrenzende percelen. Het plangebied is kadastraal bekend als HLG03 – E – 1894.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

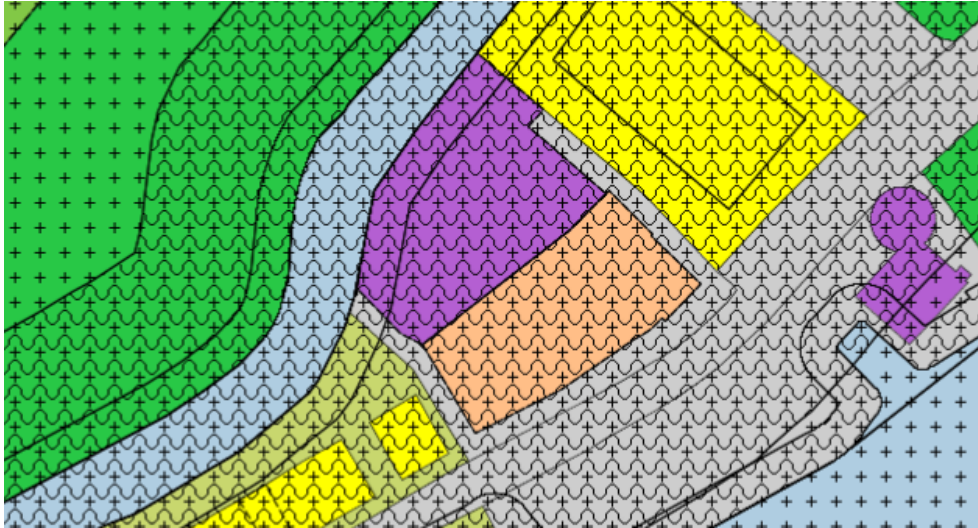
- Bedrijf;
- Gemengd – 2;
- Verkeer – Erf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterkundige functie.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 25%';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 60%';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 5,5 m';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). De vrijstaande woning wordt deels gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Het is niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf' een vrijstaande woning te realiseren.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beleid: toetsing plan aan vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 3: Gebiedstypering: beschrijving bestaande situatie;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 5: Water: beschrijving watersysteem en uitkomsten watertoets;
- Hoofdstuk 6: Milieu: Onderzoeken en verantwoording milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7: Beschrijving financiële uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijks-verantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling van een bedrijfslocatie waarbij geen rijksbelangen worden geschaad.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip 'stedelijke voorziening' is niet verder gedefinieerd.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3) blijkt, dat de bouw van 11 woningen of minder niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

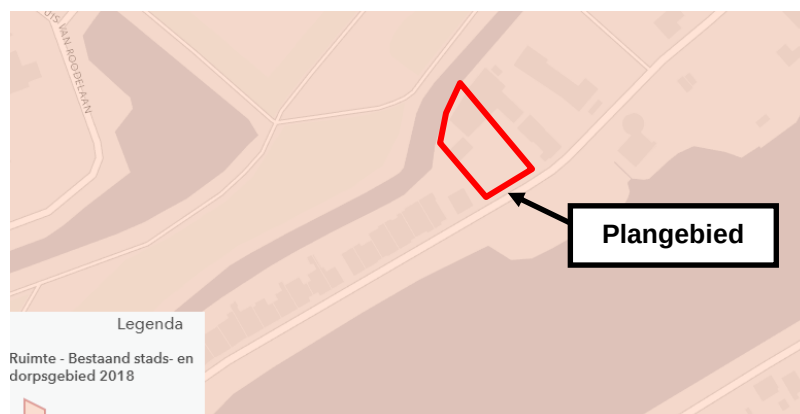
- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling van een bedrijfslocatie voor woningbouw. De huidige opstallen verkeren in een matige staat van onderhoud en zijn niet meer in gebruik / staan leeg. Middels het plan wordt de bebouwing gesloopt, behoudens de bedrijfswoning, teneinde een vrijstaande woning te realiseren. De vrijstaande woning wordt op een in het lint passende wijze gepositioneerd, waarmee doorzichten ontstaan. Het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.



Afbeelding 3: Ligging plangebied in bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Het plangebied is gelegen in 'steden en dorpen' en 'stedelijke groen- en waterstructuur'.

Steden en dorpen

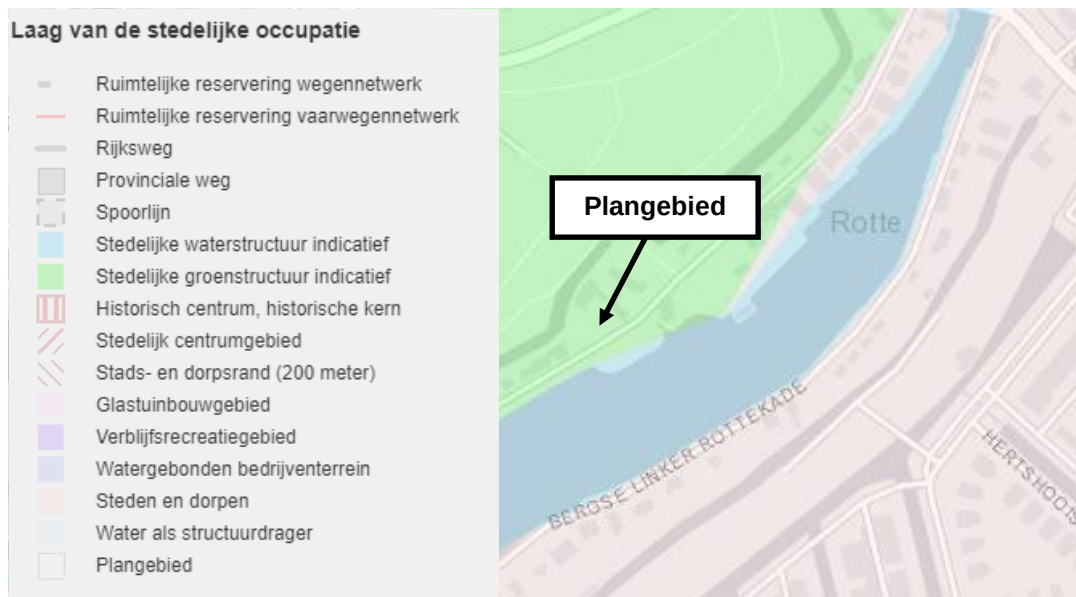
Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Stedelijke groen- en waterstructuur

De stedelijke groen- en waterstructuur is van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied, zeker in het licht van verdere stedelijke verdichting en de verwachte klimaatverandering. Voor ontwikkelingen in 'de stedelijke groen- en waterstructuur' heeft de provincie het volgende richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.



Afbeelding 4: Kwaliteitskaart (stedelijke occupatie)

Het plan zorgt met de sloop van de verouderde bebouwing, behoudens de (bedrijfs)woning, en de nieuwbouw van een vrijstaande woning voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee bovenstaande richtpunten. Middels het plan krijgen de huidige bedrijfslocatie, met een vervallen/versteende uitstraling, een passende nieuwe functie in de vorm van woningbouw. De woning wordt op een passende wijze in het lint gepositioneerd (2^{de} rooilijn) waarmee doorzichten ontstaan vanaf de Terbregse Rechter Rottekade naar het achtergelegen groen. In de huidige situatie is daar geen sprake van, omdat het zicht wordt belemmerd door de aanwezige opstallen. Het plan past in de schaal en aard van het gebied (diversiteit lintbebouwing).

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;

- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Er is sprake van een afname aan bebouwing / verharding en het plan levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Op basis van jurisprudentie (zie paragraaf 2.1.3) is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

Bescherming Molenbiotoop

In paragraaf 6.2.8 van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen (artikel 6.25).

- 1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

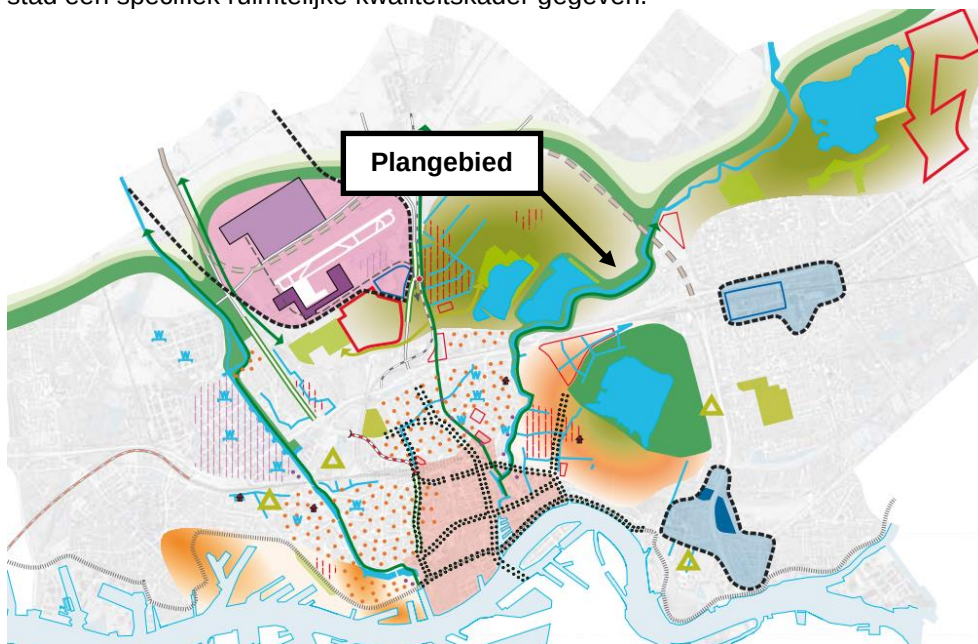
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de molen 'de Vier Winden'. In hoofdstuk 6.9 'Molenbiotoop' is nader onderbouwing dat het plan niet leidt tot een significante (verdere) beperking van de windvang en het zicht op de molen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam 'Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030'

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 29 november 2007 de Stadsvisie Rotterdam 'Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030' vastgesteld. Dit beleidsdocument vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad Rotterdam worden gerealiseerd. De centrale doelstelling van de stad is een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze doelstelling is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie. In de gebiedsuitwerking van de stadsvisie is voor de verschillende delen van de stad een specifiek ruimtelijke kwaliteitskader gegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 'Benutten kwaliteiten op Noord'

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Groot Hillegersberg, Rottezoom, Hoek van Holland'. Terbregge-Oost is binnen dit gebied aangewezen als een kansrijke woningbouwlocatie. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van een huidige verouderde bedrijfslocatie. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan het hoogwaardige woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan is in overeenstemming met de stadsvisie Rotterdam.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam 'koers naar 2030, agenda tot 2020'

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 15 december 2016 de 'Woonvisie Rotterdam 'koers naar 2030, agenda tot 2020' vastgesteld. In dit beleidsdocument staat het woonbeleid binnen de gemeente Rotterdam verwoord. De primaire doelstelling is het voorzien in de groeiende vraag naar woningen in Rotterdam. In de woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - i. De toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - ii. 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
 - iii. Woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kind vriendelijkheid.

- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - i. Een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
 - ii. Ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
 - iii. Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - i. Het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - ii. Betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
 - iii. Goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
 - iv. Toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
 - v. Woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het lint langs de Terbregse Rechter Rottekade. De woning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer van het plan. Het plan zorgt met de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing (behoudens de woning) en de nieuwbouw van een vrijstaande woning voor een versterking van het hoogwaardige woonmilieu (de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen). De vrijstaande woning wordt gasloos gebouwd en geïsoleerd conform de huidige eisen.

2.3.3 Welstandnota Rotterdam (2012)

Het Rotterdamse Welstandbeleid is gericht op het behouden en versterken van per gebied specifieke ruimtelijke kwaliteiten. Omdat niet alle gebieden een zelfde belang hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van Rotterdam, wordt er in de welstandsnota onderscheid gemaakt in beleidsniveaus. Deze beleidsniveaus worden welstandsniveaus genoemd. Op de welstandsniveaukaart is aangegeven welk niveau op een bepaalde locatie van toepassing is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier welstandsniveaus: 'bijzonder', 'ontwikkeling', 'regulier' en 'welstandsvrij'. Voor het plan geldt een regulier welstandsniveau.

Het welstandsbeleid stelt verder per gebiedstype specifieke eisen. Het plangebied valt onder het gebiedstype 'historische linten en kernen'. Kenmerkend voor de historische linten en kernen is dat er pand voor pand is gebouwd, veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaalgebruik en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Voor het gebiedstype 'historische linten en kernen' gelden de volgende gebiedscriteria:

Ruimtelijke inpassing

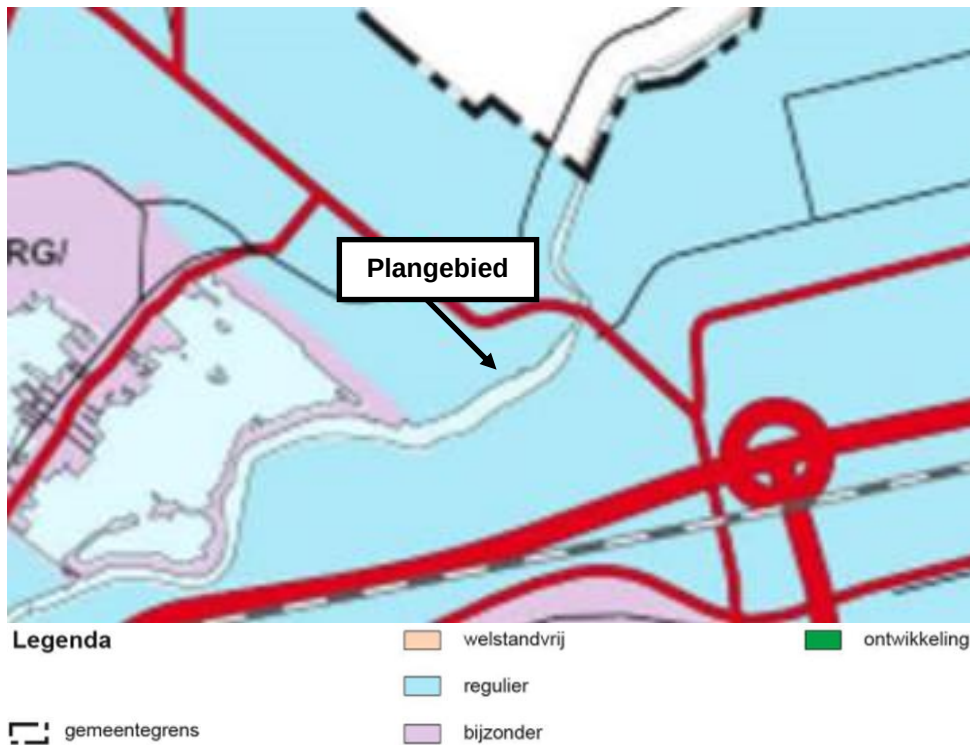
- Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).
- In linten blijven toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.

Verschijningsvorm

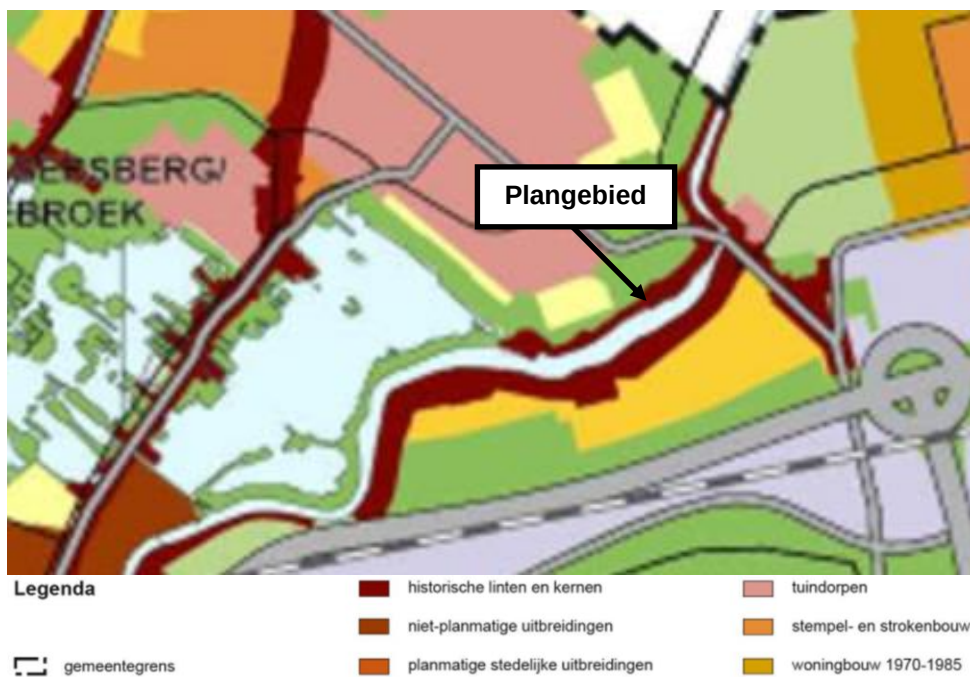
- Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.
- Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
- De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.
- Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.

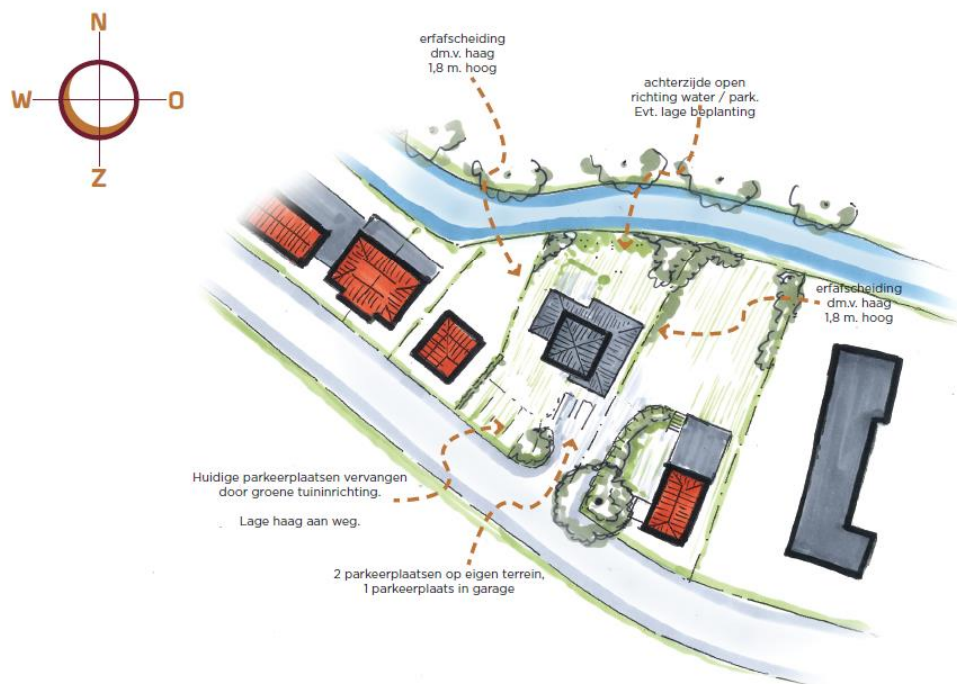


Afbeelding 6: Regulier welstandsniveau (welstandskaart)



Afbeelding 7: Historische linten en kernen (welstandskaart)

Het plan is om een vrijstaande woning te bouwen in een bouwstijl dat refereert naar de hooiberg die in het verleden op deze locatie heeft gestaan (géén seriële bouw). Wat betreft kleurstelling en materiaalkeuze krijgt de nieuwe woning een uitstraling dat passend is bij een hooiberg (voormalige boerenerefbouw). De woning wordt zodanig gepositioneerd dat doorzichten ontstaan vanaf de Terbregse Rechter Rottekade naar het achtergelegen groen. In de huidige situatie is daar geen sprake van, omdat het zicht wordt belemmerd door de aanwezige opstallen. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4. Het plan betreft een passende ontwikkeling in het historische karakter van het lint. Op 18 november 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Afbeelding 8: Positionering woning in het lint



Afbeelding 9: Impressie nieuwe vrijstaande woning

2.3.4 Vuistregels bouwen in de groene woonwijken

Het plangebied is gelegen in de groene woonwijk 'Terbregge'. De gemeente Rotterdam heeft in juni 2018 tien vuistregels opgesteld voor nieuwbouwprojecten in groene woonwijken:

1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk;
2. Behoud groene karakter;
3. Flexibiliteit;
4. Woningdifferentiatie;
5. Inclusieve stad;
6. Hergebruik gebouwen;
7. Plinten met hoge kwaliteit;
8. Mobiliteitstransitie;
9. Duurzaam bouwen;
10. Architectenkeuze.

Het plan sluit aan bij de vuistregels voor het bouwen in groene woonwijken. Middels de sloop van de verouderde bebouwing (behoudens de bedrijfswoning), in combinatie met de bestemmingsplanwijziging die in navolging aan omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen, en de nieuwbouw is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse (hoofdzakelijk woonpercelen in de omgeving). Het perceel heeft in de huidige situatie een versteende, verouderde en bedrijfsmatige uitstraling. Middels dit plan wordt deze uitstraling weggenomen. Het plan leidt tot een afname van de bebouwing/verharding. Het plan is om een vrijstaande woning te bouwen in een bouwstijl dat refereert naar de hooiberg die in het verleden op deze locatie heeft gestaan. Door de nieuwe woning in de tweede lijn te positioneren ontstaat er meer openheid (doorzichten) en blijft de diversiteit in het bebouwingslint behouden. In de huidige situatie is geen sprake van doorzichten, omdat het zicht wordt belemmerd door de aanwezige opstallen. De woning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer van het plan. De vrijstaande woning wordt gasloos gebouwd en geïsoleerd conform de huidige eisen. Het plan is in overeenstemming met de vuistregels voor het bouwen in groene woonwijken.

2.3.5 Bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

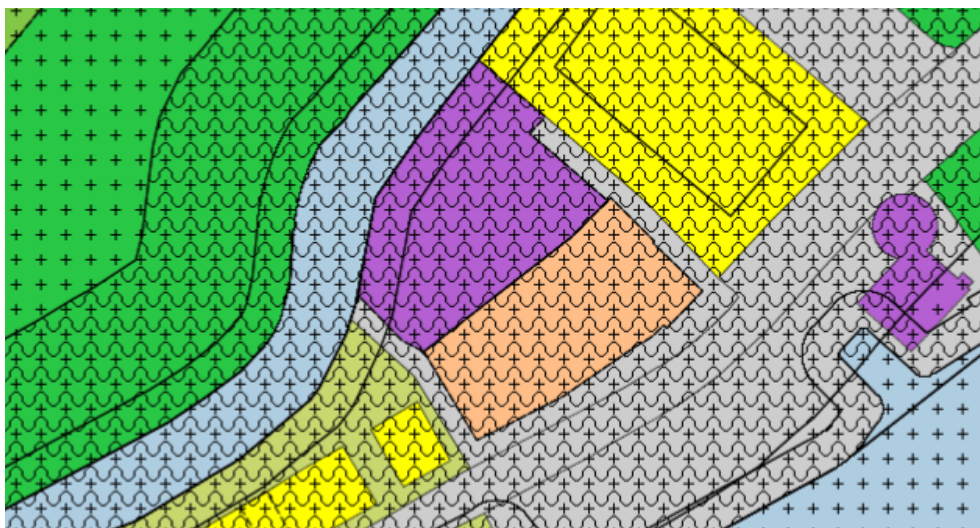
- Bedrijf;
- Gemengd – 2;
- Verkeer – Erf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterkundige functie.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 25%';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 60%';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 5,5 m';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m'.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet'

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' (vastgesteld op 30 november 2017). De vrijstaande woning wordt deels gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Het is niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf' een vrijstaande woning te realiseren.

2.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 2 Beleid kan worden geconcludeerd dat:

- Er sprake is van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet';
- Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is;
- Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / het woon- en leefklimaat ter plaatse (wegnemen bedrijfsperceel in woongebied);
- Het plan betreft een passende ontwikkeling in het historische karakter van het lint en is daarmee niet strijdig met redelijke eisen van welstand;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Gebiedstypering

3.1 Historie omgeving

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Terbregse Rechter Rottekade. Het plangebied is gelegen in Terbregge. Terbregge is een voormalig buurtschap bij het Rotterdamse stadsdeel Hillegersberg. Terbregge dat al voor de dertiende eeuw ontstond rond een brug over de Rivier de Rotte. Dit was toen de enige vaste verbinding over de Rotte. De Rotte is een veenrivier. De rivier doet dienst als boezem die het teveel aan water uit de polders ten noorden van Rotterdam afvoert onder beheer van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De stad Rotterdam ontleent haar naam aan deze rivier. Langs de Rotte is in de loop der tijd een bebouwingslint ontstaan. Het gebied ten noorden van het plangebied werd vroeger vooral gebruikt voor het verbouwen van graan. Dit graan werd door een aantal boeren in de omgeving en gemalen in o.a. korenmolen 'De Vier Winden'. Ten zuiden van de Rotte waren de polders, afgewisseld met wegen waarlangs kleinschalige lintbebouwing ontstond.

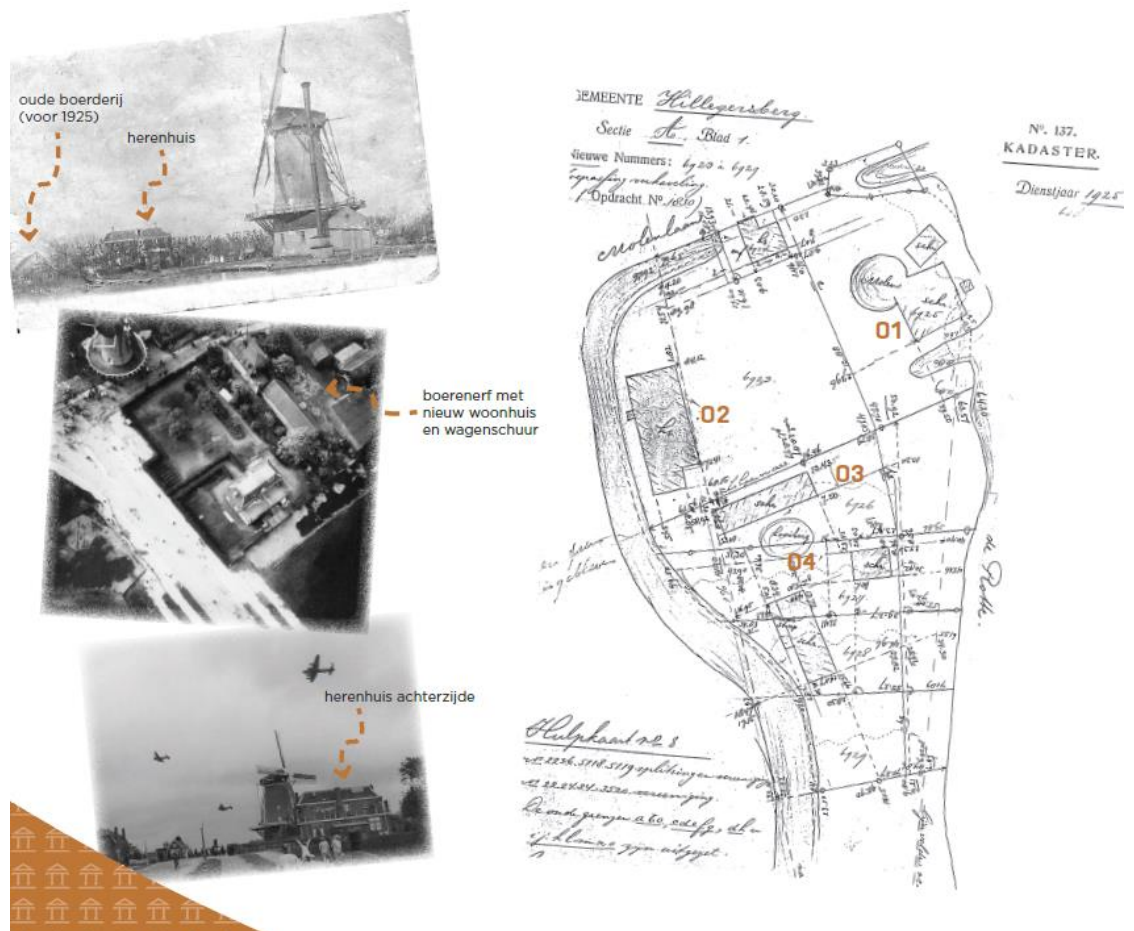
3.2 Huidige ruimtelijke structuur omgeving

Kenmerkend voor de historische lintbebouwing is dat er pand voor pand is gebouwd, veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaalgebruik en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Er is een afwisseling tussen grote en kleine panden. De dakcontouren en de positie van de panden op de kavels verspringt. Het afwisselende en karakter van het historische lint is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied.

3.3 Historie plangebied

Het plangebied betreft een voormalige boerderij. In de directe omgeving stonden drie boerderijen waarvan het plangebied er één van is. Het plan is om met de nieuwbouw een verwijzing te maken naar de historie. In het verleden was op de locatie aanwezig (zie afbeelding 11):

1. Molen: De molen is een belangrijke historisch bouwwerk en overal terug te vinden op kaarten en foto's. Ook de schuren bij de molen zijn op historische beelden al terug te zien waaruit blijkt dat deze ook al geruime tijd aanwezig zijn.
2. Herenhuis: Op de kruising tussen Molenhoek en Terbregse Rechter Rottekade stond vroeger een statig herenhuis. Op de beelden hiernaast is dit herenhuis te zien. Wanneer deze woning is gesloopt is niet bekend. Feit is wel dat er in 1956 een nieuwe woning is gebouwd.
3. Boerderij: Direct naast het herenhuis was het boerenbedrijf gelegen. Een deel van de erfbebouwing zoals het was is nog zichtbaar op de locatie, al is het in vervallen staat. De erfbebouwing bestond uit een woonhuis, stro-schuur, hooiberg en stal. In 1925 is er een nieuw woonhuis gebouwd. In deze periode is ook de bebouwing ontstaan in westelijke richting.
4. Hooiberg: De hooiberg is later verbouwd en uitgebreid tot een wagenloods. De kolommen van de hooiberg zijn nog zichtbaar in de huidige wagenloods.



Afbeelding 11: Historie perceel Terbregse Rechter Rottekade 88



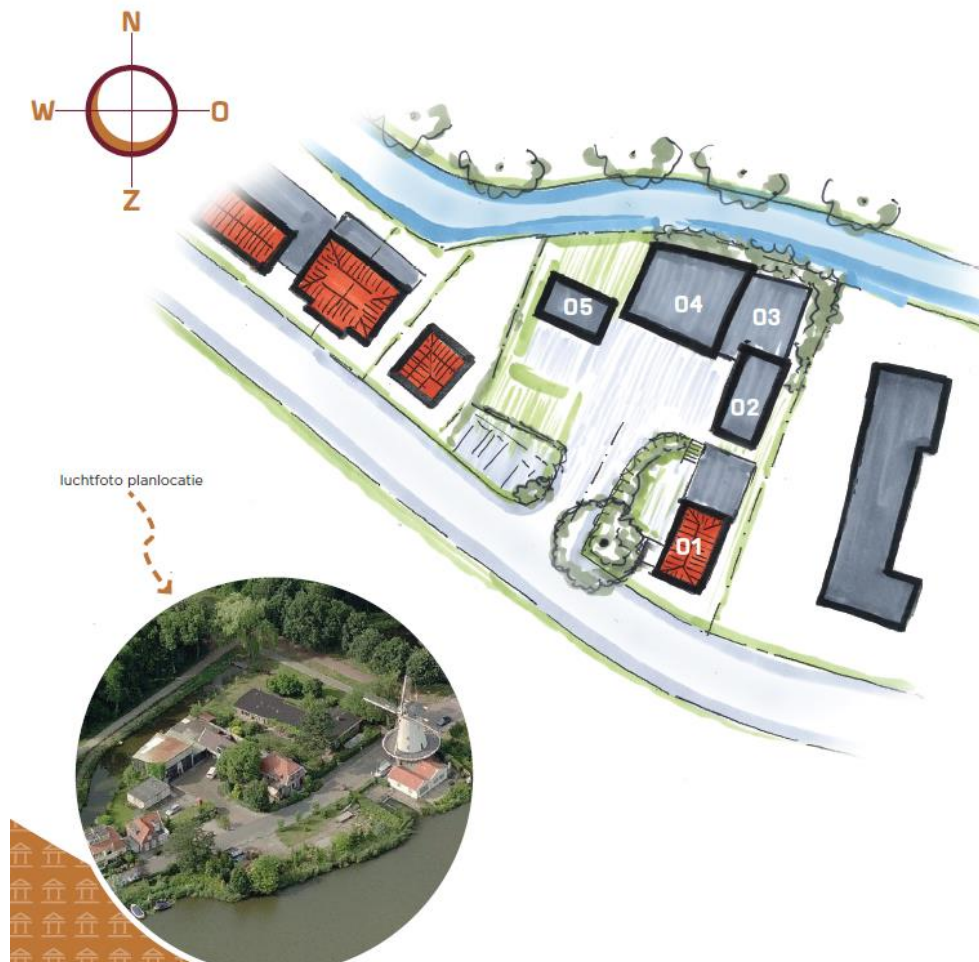
Afbeelding 12: Impressie hooiberg perceel Terbregse Rechter Rottekade 88

3.4 Huidig gebruik

Het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam betreft een voormalige bedrijfslocatie. Voorheen was hier een transportbedrijf gevestigd. Het geheel verkeert in een matige staat van onderhoud en is niet meer in gebruik / staat leeg.

De huidige bebouwing bestaat op dit moment uit:

1. Bestaand woonhuis met aanbouw (nr. 88);
2. Garage;
3. Schuur/overkapping (reeds gesloopt);
4. Hoge loods (voormalige hooiberg);
5. Tijdelijke woning (woonunit).



Afbeelding 13: Bestaande situatie perceel Terbregse Rechter Rottekade 88

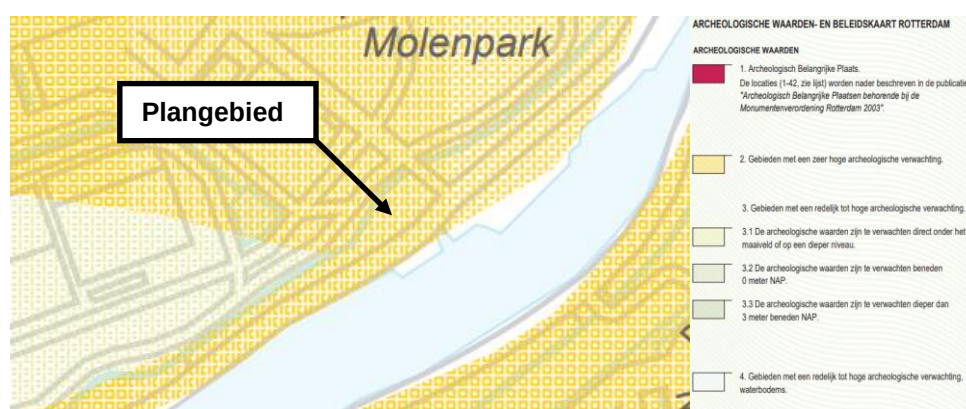
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In 2008 heeft het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) een archeologische waarden- en verwachtingskaart in combinatie met een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische waarden- en verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rotterdam is te zien dat het plangebied valt op gronden met een zeer hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische beleidskaart

In het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt dat bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 0,5 meter archeologische onderzoek noodzakelijk is.

Op 16 april 2019 heeft de afdeling Onderzoek en Rapportage van Archeologie Rotterdam (BOOR) een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In totaal zijn verspreid over het plangebied zeven handmatige boringen verricht. Er is geboord vanaf het maaiveld tot maximaal 10,76 m - NAP (8,90 m - mv). Voorafgaand aan het veldonderzoek is voor het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies van bureau- en inventariserend veldonderzoek zijn:

- **Wat is de geologische/bodemkundige opbouw van het plangebied? Wat is de mate van gaafheid van de bodemopbouw in het plangebied?**
Binnen de maximale boordiepte van 10,76 m - NAP (8,90 m - mv) is geen rivierduinzand van de Formatie van Bortel, Laagpakket van Delwijnen (voorheen Formatie van Kreftenheye) aangetroffen. Op basis van het bureauonderzoek werd de top van deze eolische afzettingen tussen circa 8,0 m en 12,0 m - NAP verwacht. De diepst aangeboorde afzettingen in het plangebied bestaan uit kom- op geulafzettingen die gerekend kunnen worden tot de Formatie van Echteld (voorheen Afzettingen van Gorkum). De top van dit pakket is aangetroffen op een minimale diepte van 4,99 m - NAP (4,21 m - mv) in boring 7 en op een maximale diepte van 6,02 m - NAP (4,16 m - mv) in boring 1. De overgang van de komafzettingen naar

het bovenliggende veen is geleidelijk en verwacht wordt dat de komafzettingen niet geërodeerd of verstoord zijn. Hierboven is, vanaf gemiddeld 3,61 m - NAP (2,02 m - mv), een pakket veen aangeboord dat gerekend kan worden tot de Formatie van Nieuwkoop (voorheen Hollandveen). Het is niet duidelijk in hoeverre de top van het veen aangetast is door turfwinning en latere overstromingen.

In boringen 1 en 5 zijn direct op het veen overstromingsafzettingen van de Formatie van Echteld (voorheen Afzettingen van Tiel) aangetroffen. De top van dit laagje bedraagt respectievelijk 2,98 m - NAP (1,12 m - mv) en 3,32 m - NAP (1,82 m - mv). Het pakket is tussen de 6 en 18 cm dik. Het betreft afzettingen die vermoedelijk zijn afgezet tijdens de overstromingen in het gebied tot in de 12e eeuw. Mogelijk is slechts restant van de overstromingsafzettingen waargenomen en is het pakket grotendeels verstoord en/of in het bovenliggende antropogene ophogingspakket opgenomen.

In boringen 2, 3, 4, 5 en 7 is direct op het veen of op de overstromingsafzettingen een antropogeen ophogingspakket waargenomen van circa 50 cm. De top van de sequentie wordt gevormd door een opgebracht pakket van minimaal 112 cm tot maximaal 170 cm dik.

- **Zijn in het plangebied stratigrafische niveaus met archeologische potentie aanwezig? Op welke diepte bevinden deze niveaus zich?**
In het plangebied zijn tijdens het verkennend inventariserend veldonderzoek geen stratigrafische niveaus met archeologische potentie aangetroffen. De verwachte rivierduinafzettingen zijn niet aangeboord binnen de maximale boordiepte. Voor de kom- en geulafzettingen van de Formatie van Echteld geldt een lage archeologische verwachting. Oeverafzettingen van de fossiele stroomgordel, waar doorgaans een hogere archeologische verwachting voor geldt, zijn niet waargenomen. De top van het aangetroffen veen bestaat uit zwak tot sterk kleig veen. Er is geen mineraalarm, veraard veen aangetroffen en de consistentie van het aangetroffen veen is los. Daarmee lijkt in het plangebied geen sprake van een niveau in het veen dat enige tijd aan het oppervlak heeft gelegen en bewoonbaar is geweest. Op het veen zijn in boringen 1 en 5 overstromingsafzettingen van de Formatie van Echteld aangetroffen. Op basis van de boringen kan niet bepaald worden of het hier oudere of jongere afzettingen betreft. In deze afzettingen zijn echter geen bewoningsniveaus of archeologische indicatoren aangetroffen.
- **Zijn in het plangebied archeologische waarden aanwezig en kan, indien mogelijk, een eerste indruk gegeven worden van de datering, aard en kwaliteit van deze waarden?**

In het plangebied is een antropogeen ophogingspakket aangetroffen, waarin zowel in boring 5 als in boring 7 enkele fragmentjes bouwpuin aanwezig zijn. Het kan niet uitgesloten worden dat deze fragmentjes afkomstig zijn van het erf van molen De Vier Winden of van oudere bewoningsresten die samenhangen met de ligging van het plangebied in het bewoningslint en dus als archeologische indicator beschouwd dienen te worden. Het niveau is vanaf 1,2 m - mv aangetroffen. De geplande ingrepen (afgraven ten behoeve van sanering) reiken tot 1,0 m -mv en raken daarmee dit niveau niet.

- *Is in het plangebied, gelet op de geplande bodemingrepen, vervolgonderzoek noodzakelijk?*
Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt voor de geplande ingrepen geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Concluderend kan gesteld worden dat de kans zeer klein is dat bij de geplande werkzaamheden in het plangebied archeologische waarden verstoord zullen worden.

Advies

Op basis van bovenstaande conclusies luidt het (selectie)advies voor het plangebied Terbregse Rechter Rottekade naast nr. 88 te Rotterdam dat er voor de geplande ontwikkeling geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Vervolgonderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg wordt voor de voorgenomen werkzaamheden niet aanbevolen. Indien de plannen wijzigen en er graafwerkzaamheden dieper dan 1,2 m - mv uitgevoerd gaan worden, dient een nieuwe beoordeling aangevraagd te worden. Daarnaast dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten in het plangebied, deze kunnen in dit geval ook mogelijke funderingsresten betreffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.'

Beleidsbesluit

De gemeente Rotterdam ziet op basis van de resultaten geen reden tot nader archeologisch onderzoek. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder verdere archeologische verplichtingen. Er hoeven in het plangebied Rotterdam Hooglandstraat geen voorzieningen getroffen te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

Toevalsvondsten

Er dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Het is van belang om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de zogenaamde meldingsplicht bij toevalsvondsten. Conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 is het verplicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de praktijk worden meldingen gedaan bij de lokale overheid, de gemeente Rotterdam.

Cultuurhistorische waarden

Vanuit historisch-geografisch oogpunt vormt de Terbregse Rechter Rottekade een cultuurhistorisch waardevol dubbel bebouwingslint. Het plan is om een woning te realiseren in de vorm van een hooiberg dat refereert naar de historie van het plangebied en de omgeving. De bestaande woning blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt passend achterop het kavel gepositioneerd, zodat het perceel de uitstraling krijgt van een historisch boeren erf. Het plan levert een kwalitatieve impuls aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Het volledige archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Hoofstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Plan

Het perceel Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam betreft een voormalige bedrijfslocatie. Het geheel verkeert in een matige staat van onderhoud en is niet meer in gebruik / staat leeg. Op het perceel is de volgende bebouwing aanwezig:

Tabel 1: Oppervlakte bestaande bebouwing	
Bebouwing	Oppervlakte
1. Bedrijfswoning, incl. aanbouw (nr. 88)	188 m ²
2. Tijdelijke woning (woonunit)	56 m ²
3. Geclusterde schuren/overkappingen/garage	221 m ²
4. Hoge loods (voormalige hooiberg)	137 m ²
Totaal	602 m²

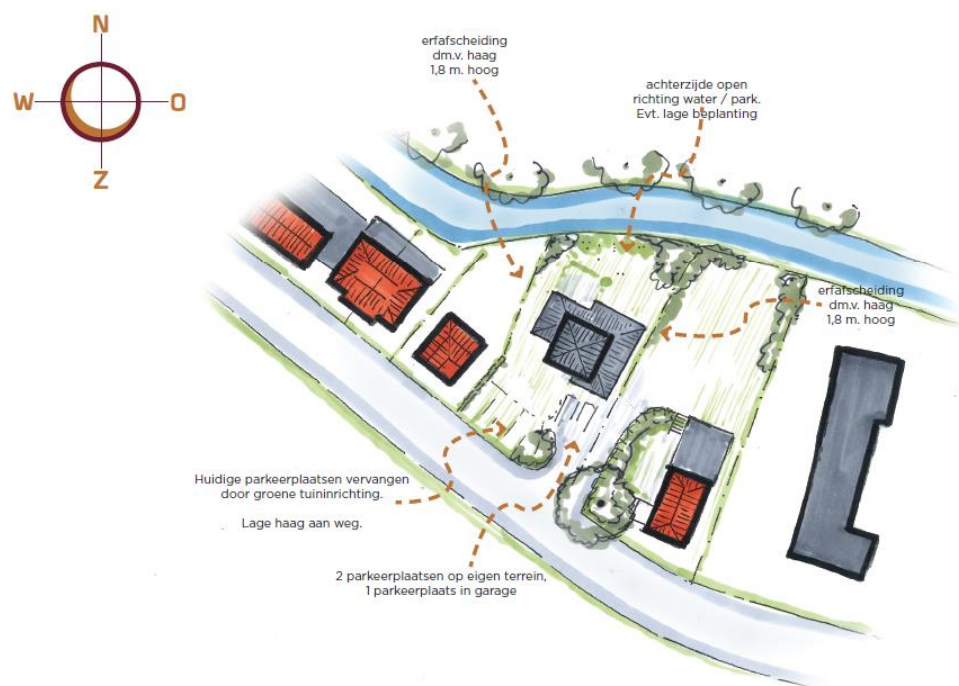


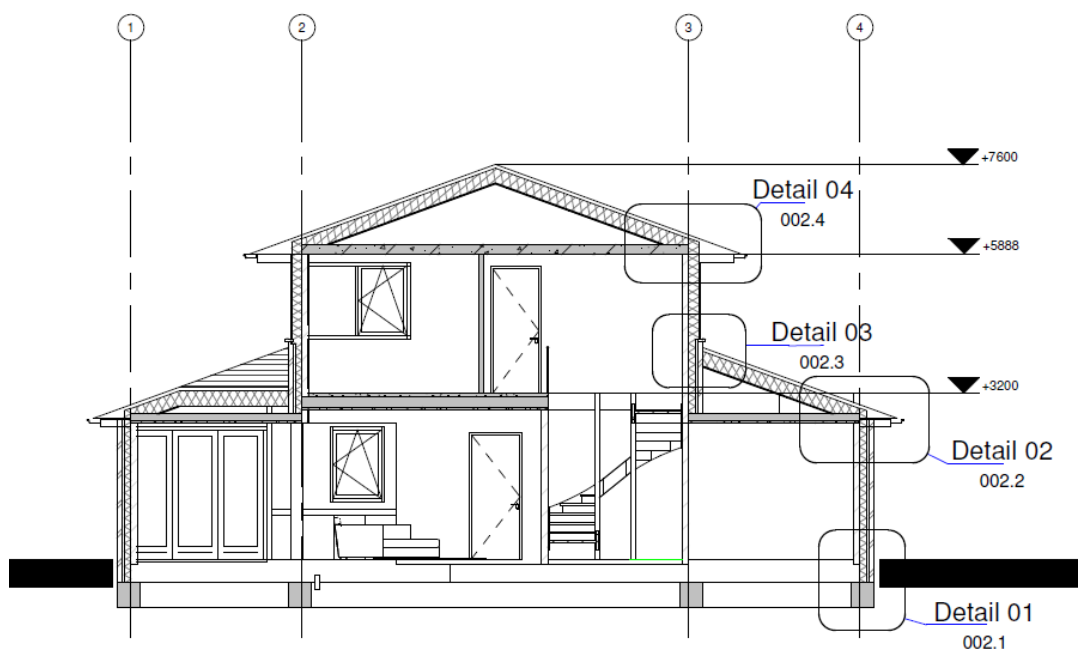
Afbeelding 15: Overzicht bestaande bebouwing

Het plan is om de bedrijfsloodsen (nr. 2, 3 en 4), met een gezamenlijke oppervlakte van 414 m², te slopen teneinde de realisatie van een vrijstaande woning ter grootte van 163 m² (incl. overkappingen), mogelijk te maken. De vrijstaande woning heeft een bouw- en goothoogte van 7,6 respectievelijk 5,9 meter (zie afbeelding 18).

Het plan is om een vrijstaande woning te bouwen in een bouwstijl dat refereert naar de hooiberg die in het verleden op deze locatie heeft gestaan (zie hoofdstuk 3). De nieuwe woning wordt ongeveer op de locatie gerealiseerd waar vroeger de hooiberg heeft gestaan. De woning krijgt een vierkante hoofdvorm, welke op de vier hoeken is voorzien van een kolom. Door het toepassen van hoekkozijnen worden de kolommen zichtbaar gemaakt. Ter plaatse van de entree wordt de gevel open gemaakt, waardoor de kolom nog beter tot uiting komt. Om de hooiberg goed zichtbaar te maken worden aan de voorzijde geen aankappingen gemaakt. Wat betreft kleurstelling en materiaalkeuze krijgt de nieuwe woning een uitstraling dat passend is bij een hooiberg (voormalige agrarische erfbouw).

De woning wordt zodanig gepositioneerd dat doorzichten ontstaan vanaf de Terbregse Rechter Rottekade naar het achtergelegen groen. In de huidige situatie is daar geen sprake van, omdat het zicht wordt belemmerd door de aanwezige opstallen. Door de nieuwe woning in de tweede lijn te positioneren ontstaat er meer openheid en blijft de diversiteit in het bebouwingslint behouden. Tevens ontstaat hier door meer ruimte voor parkeren op eigen terrein.



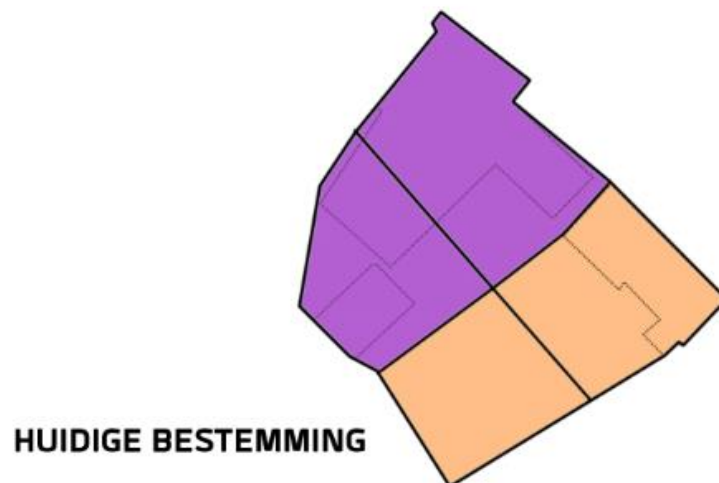


Afbeelding 18: Doorsnedetekening nieuwe woning



Afbeelding 19: Impressiebeelden nieuwe woning

In navolging van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de realisatie van de vrijstaande woning wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd – 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijf (t/m categorie 2) uitgesloten.



Afbeelding 20: Bestemmingsplanwijziging

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een in- en uitrit op de Terbregse Rechter Rottekade. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Verkeer

Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar wonen. Het plan zorgt met wegnemen bedrijfsperceel en de nieuwbouw van de vrijstaande woning voor een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Rotterdam wordt opgenomen is op 14 december 2017 heeft de gemeente Rotterdam de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' vastgesteld. In deze parapluherziening is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid.

In het parkeerbeleid is onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen:

- A. Hoogstedelijk gebied (zoals Centrum, Provenierswijk, Middelland, Katendrecht, Afrikaanderwijk, Entrepot en Feijenoord).
- B. Stadswijken (overige vooroorlogse gebieden, inclusief aangrenzende ontwikkelgebieden Merwe/Vierhaven, Hart van Zuid en Erasmus Universiteit/Woudesteijn).
- C. Overig gebied (omliggende woon, werk- en recreatiegebied, inclusief Hoogvliet, Pernis, Heijplaat, Rozenburg, Hoek van Holland en het havengebied).



Afbeelding 21: Gebiedsindeling parkeren

Tabel 2: Parkeernormen auto			
Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning		
	Zone A	Zone B	Zone C
< 40 m ²	0,1	0,1	0,1
40 – 65 m ²	0,4	0,5	0,6
65 – 85 m ²	0,6	0,8	1,4
85 – 120 m ²	1,0	1,0	1,6
> 120 m ²	1,2	1,2	1,8

Het plangebied is gelegen in zone C. De vrijstaande woning heeft een oppervlakte van > 120 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Door de woning verder van de weg te positionering (2^{de} rooilijn) ontstaat voldoende ruimte voor het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering van de gemeente Rotterdam (zie afbeelding 17).

4.3 Duurzaamheid

Programma Duurzaam 2015-2018 ‘duurzaam dicht bij de Rotterdammer’

De gemeente Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente Rotterdam heeft hiervoor het Programma Duurzaam 2015-2018 ‘duurzaam dicht bij de Rotterdammer’ opgesteld. In 2016 is een Plus op het bestaande programma Duurzaam gezet. De gemeente Rotterdam heeft in het programma Duurzaam drie ambities geformuleerd:

- Ambitie 1. Groene, gezonde en toekomstbestendige stad: De gemeente werkt volop aan het uitvoeren van maatregelen die leiden tot schonere lucht, meer groen en droge voeten.
- Ambitie 2. Schonere energie tegen lagere kosten: De gemeente zet in op energiebesparing en stimuleert het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.
- Ambitie 3. Sterke en innovatieve economie: Duurzame investeringen zijn een graadmeter voor de toekomstbestendige innovatiekracht van de stad.

In het plan speelt in op de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam. Middels het plan worden de bestaande slecht geïsoleerde panden gesloopt in ruil voor de nieuwbouw van een gasloze vrijstaande woning. De woning wordt gebouwd/geïsoleerd conform de huidige bouweisen (Bouwbesluit 2012). Hierbij wordt gebruikt gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Dit leidt tot energiebesparing en een vermindering van de CO₂-uitstoot. Het perceel is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Het plan voorziet in een afname aan de verharding. Hiermee is in het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang sprake van een verbeterde situatie.

Hoofdstuk 5 Water

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwater- zuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap HHSK)

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het hoogheemraadschap over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundige systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2010-2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Het waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Nationaal Waterplan

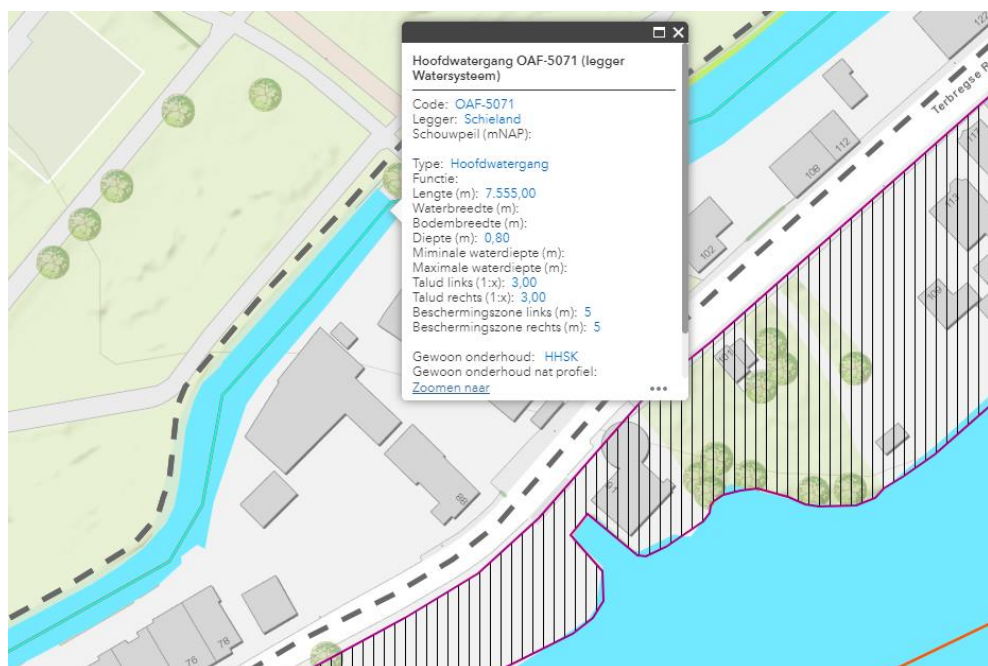
In het Nationaal Waterplan is vastgelegd dat de waterveiligheid op drie manieren moet worden geborgd:

1. Voorkomen van een overstroming; Het voorkomen van overstromingen richt zich op de waterkeringen. De waterkeringen op orde te brengen en te houden het primaire doel. Het is de taak van het hoogheemraadschap om de waterkeringen veilig en robuust te houden. Daarbij constant zoekend naar de balans tussen de belangen en wensen van omgeving en wat het beheer en veiligheidsvraagstuk vereist van een waterkering. Ook gericht op klimatologische ontwikkelingen in de komende decennia.
2. Beperken van de gevolgen van een overstroming; Behalve door het verkleinen van de overstromingskans (versterken van waterkeringen) kan het overstromingsrisico worden verkleind door de gevolgen van een overstroming te beperken. Het beperken van de gevolgen van een overstroming heeft betrekking op de inrichting van een gebied. Wanneer onverhoopt toch een overstroming plaatsvindt, moet de schade zo klein mogelijk zijn. Met de juiste inrichtingsmaatregelen kan de schade door een overstroming zo veel mogelijk worden beperkt.
3. Het bestrijden van calamiteiten en rampen.

Hoofdwatervgangen

De hoofdwatervgangen vormen de hoofdinfrastructuur van het watersysteem. De primaire functie van de hoofdwatervgangen is de aan- en afvoer van water. De functie van ander oppervlaktewater is vooral waterberging en heeft in principe de status 'overig water'. Hoofdwatervgangen zijn over het algemeen ruim zodat ze voldoende doorstroomprofiel hebben. Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied. Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid). Voor hoofdwatervgangen geldt standaard een onderhoudsstrook van tenminste 5 meter aan weerszijden van de watervang.

Ten noordwesten van het plangebied is de hoofdwatervang OAF-5071 gelegen. Deze watervang heeft een onderhoudsstrook van 5 meter aan weerszijden van de watervang. De vrijstaande woning wordt gerealiseerd buiten de onderhoudsstrook.



Afbeelding 22: Uitsnede Legger oppervlaktewater HHSK

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190424-40-20420). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied

Het uitgangspunt voor het watersysteem is het faciliteren van de ruimtelijke functies en belangen in het gebied. Over het algemeen functioneert het watersysteem het best met grote, robuuste eenheden. Het streven is daarbij om bij ontwikkelingen zo groot mogelijk aaneengesloten peilgebieden te creëren en te behouden en lokale afwijkende peilen zoveel mogelijk op te heffen. De te handhaven waterpeilen zijn vastgelegd in onze peilbesluiten. Het waterpeil wordt gehandhaafd door peilregulerende kunstwerken, zoals gemalen en stuwen en mag niet zonder goedkeuring van het hoogheemraadschap worden aangepast. Het plangebied valt binnen het peilbesluitgebied 'Rotte'. Hier geldt een flexibel peil van -0,90 tot -1,20 m NAP (gemeten bij gemaal de Kooi).

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het onderhavige plan rekening gehouden te worden met de minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van het plangebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen en dat ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. In het kader van het bouwrijp maken zal het plangebied hoogstwaarschijnlijk opgehoogd worden met zand.

Waterberging en -compensatie

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen geen negatief hebben op de waterhuishouding van de omgeving. Landelijk is dit waterbeleid opgenomen in het Waterbeheer 21e eeuw - WB21 (vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van water) en in het NBW (actueel). Dit houdt in dat waterafvoer uit het gebied niet mag toenemen en het probleem dus niet wordt afgewenteld op andere gebieden. De compensatie van negatieve effecten van een ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit verschillende aspecten. Er worden 3 typen compensatie onderscheiden:

- Aanvullen van het te dempen wateroppervlak;
- Compensatie voor het aanbrengen van extra verharding in een gebied;
- Realiseren van extra waterberging om de wateropgave in het gebied te verminderen.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

Op 27 juni 2012 is het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Het doel van dit beleid is om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren. Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²;
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak;
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak.

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Verhardingsbalans

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Bedrijfswoning, incl. aanbouw (nr. 88)	188 m ²
Tijdelijke woning (woonunit)	56 m ²
Geclusterde schuren/overkappingen/garage	221 m ²
Hoge loods	137 m ²
Erfverharding	430 m ²
Totaal bestaande situatie	1032 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe vrijstaande woning (incl. overkappingen)	163 m ²
Bestaande woning, incl. aanbouw (nr. 88)	188 m ²
Erfverharding (ca. 25 % van 1600 m ²)	400 m ²
Totaal nieuwe situatie	751 m²
Verschil	281 m² afname



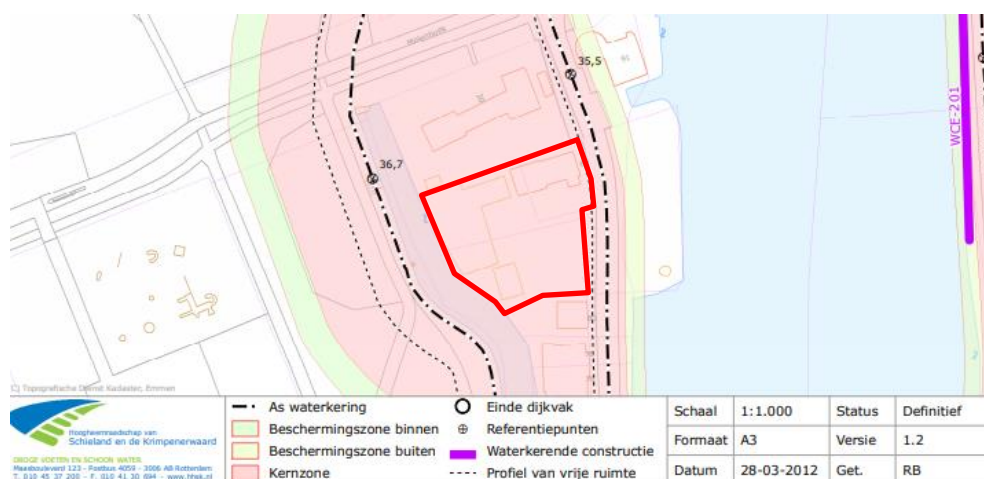
Afbeelding 23: Bestaande situatie

Het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Waterkering

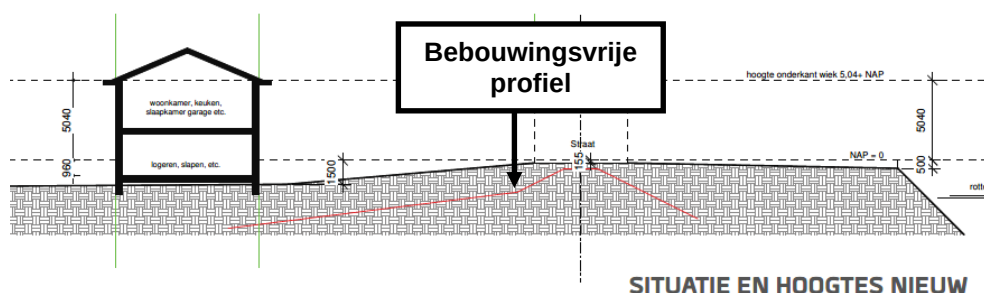
Voor waterkeringen geldt een restrictief bouwbeleid voor waterkeringen. Bouwplannen moeten worden getoetst aan het beleid (de keur) en het bebouwingsvrije profiel. Binnen het bebouwingsvrije profiel wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Buiten dit profiel kan bebouwing onder voorwaarden worden toegestaan. Voor alle werken binnen de zones van de waterkering geldt dat ze zonder vergunning niet zijn toegestaan. Voor primaire waterkeringen gelden strengere eisen dan voor overige waterkeringen. Bij primaire waterkeringen geldt een gesloten seizoen voor alle werkzaamheden van 1 oktober tot 15 april.

Het plangebied is gelegen in de kernzone van een regionale waterkering.



Afbeelding 24: Uitsnede Legger van de waterkeringen

De nieuwe vrijstaande woning wordt verder van de weg boven het bebouwingsvrije profiel gerealiseerd, waarmee de instandhouding van de stabiliteit van waterkering en daarmee de veiligheid is gewaarborgd. Voor de nieuwbouw van de woning dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.



Afbeelding 25: Nieuwe woning in relatie tot bebouwingsvrije profiel waterkering

Riolering

Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Het hemelwater van bebouwing/verharding zal worden geloosd op het omliggende maaiveld, de gemeentelijke riolering of het oppervlaktewater. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Rotterdam. In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen, hoofdrioolgemalen en zuiveringen gelegen.

Conclusie

Voor de nieuwbouw van de woning dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings) plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande lint langs de Terbregse Rechter Rottekade te Rotterdam. Middels het plan wordt een bedrijfslocatie herontwikkeld voor woningbouw. Hiermee is nieuwvesting van een bedrijf op deze locatie uitgesloten. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfs- activiteiten meer plaatsvinden. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Als gevolg van de planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (bedrijf). Op basis van bovenstaande betreft het onderhavige plan geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan is het doorlopen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet vereist dan wel noodzakelijk. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

6.2 Milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

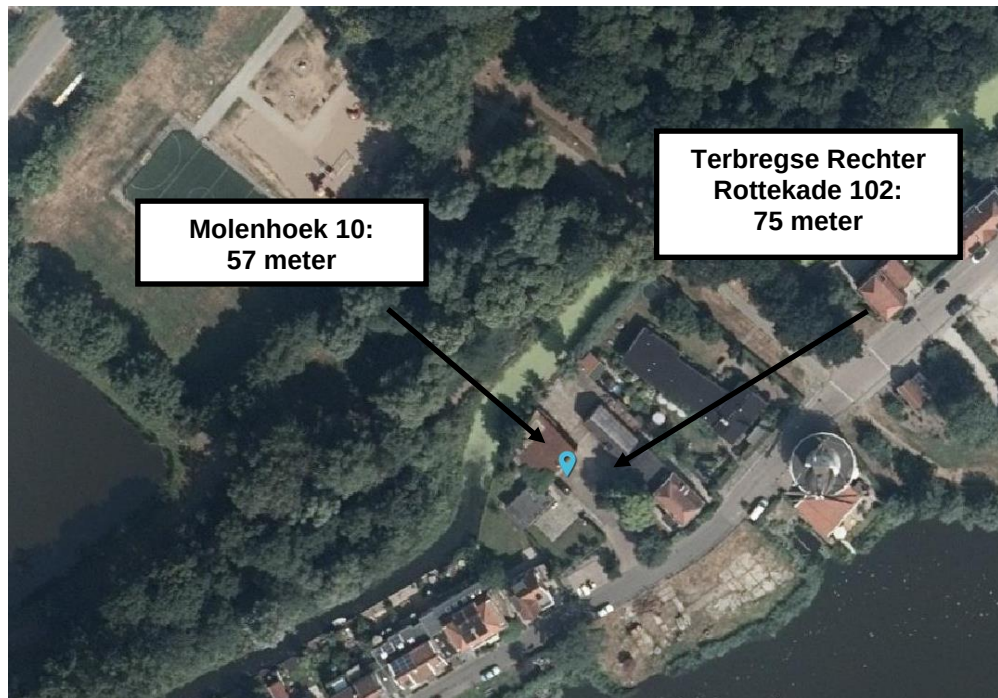
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende inrichtingen aanwezig:

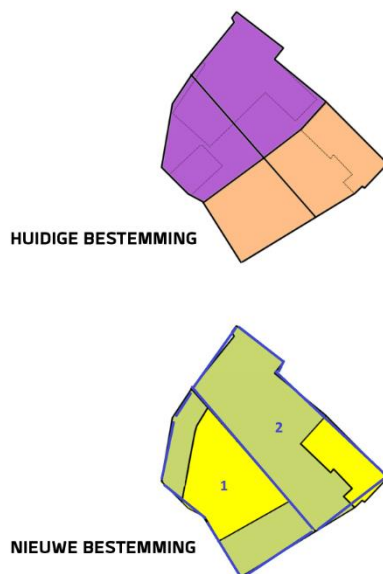
Tabel 5: Omliggende milieubelastende functies

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Terbregse Rechter Rottekade 102	Bedrijven tot milieucategorie 1	10 meter	75 meter
Molenhoek 10	Publieke speeltuin, zonder verlichting (milieucategorie 2)	30 meter	57 meter



Afbeelding 26: Afstanden omliggende milieubelastende functies

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming (bedrijven t/m milieucategorie 2.0). In navolging van de uitgebreide vergunning-procedure voor de realisatie van de vrijstaande woning wordt een bestemmings-planprocedure doorlopen, waarmee de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd – 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijf (t/m categorie 2) op deze locatie uitgesloten.



Afbeelding 27: Bestemmingsplanwijziging

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende inrichtingen worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

6.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidsgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek spoorweglawaai is daarmee niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een (gezoned) bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in de wettelijke geluidszones van de Linker Rottekade en de Molenlaan (50 km/u weg). Het plan voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van geluidsgevoelige object. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

‘Ten gevolge van wegverkeerslawaai behoeven geen hogere waarden te worden verleend.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting zal bij de nieuwbouwwoning sprake zijn van geluidluwe gevels.

De optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de nieuwbouwwoning zijn geluidbelastingen die in dergelijke (woon)omgevingen (relatief smalle straten) verwacht mogen worden en daarom aanvaardbaar worden geacht.

Mede gelet hierop is in het kader van een goede ruimtelijke ordening derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

6.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 6: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2018) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 27,95 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 19,16 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie van 11,68 µg/m³ PM^{2,5};

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

6.5 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is medio juni 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- *'Het aangetroffen globale bodemprofiel op de locatie bestaat onder de tegelverharding uit matig grof zand tot ca. 0,5 m.-mv. gevolgd door matig tot sterk zandige klei tot ca. 2,2 m.-mv. Hieronder bevindt zich veen tot de maximaal geboorde diepte van 3,0 m.-mv. Er is geen ondergrondse tank met bijbehorende appendages (ontluchting, vulpunt en leidingwerk) aangetroffen;*
- *Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn, met uitzondering van de aangetroffen bijmengingen aan (metsel, -) puin geen asbest-verdachte materialen op- of in de bodem waargenomen;*
- *Doordat onderhavige onderzoekslocatie in eerste instantie deel uitmaakte van een grootschaliger onderzoek (inclusief huisnummer 80 t/m 86) is de metselpuinhoudende grond (verdacht ten aanzien van asbest) samen met asbestverdachte monsters uit bovenstaande bodemonderzoek onderzocht. Uit de resultaten van het asbestonderzoek is gebleken dat er geen asbest in het puin aanwezig is.*
- *De kleiige ondergrond (boringen 701+702, 0,0-0,5 m.-mv.) ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is niet verontreinigd met minerale olie;*
- *De zandige bovengrond (boringen 801 t/m 803), 0,05-0,5 m.-mv.) verdeeld over de onderzoekslocatie is niet verontreinigd;*
- *De metselpuinhoudende zandige ondergrond (boring 801, 0,5-1,0 m.-mv.), zuidelijk van het woonhuis, is matig verontreinigd met lood en licht tot zeer licht verontreinigd (niet significant) met zink, PAK, cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel en minerale olie;*
- *De baksteen-, en metselpuinhoudende kleiige ondergrond (boring 803, 0,8-1,9 m.-mv.), oostelijk van het woonhuis, is matig verontreinigd met lood en licht tot zeer licht (niet significant) verontreinigd met kwik, zink, cadmium, koper en PAK;*
- *Het grondwater ter plaatse van peilbuis 804 (oostelijk van het woonhuis) is, behoudens licht verontreinigd met barium, niet verontreinigd.*

Conform de NEN 5740 gestelde hypothese omtrent het "verdachte" karakter van de locatie wordt gezien de zeer licht tot matig verhoogde gehalten aan een aantal zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de boven-, - en ondergrond door dit bodemonderzoek bevestigd. Tevens is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen.

Naar aanleiding van de matig verhoogde gehalten aan lood dient in principe nader onderzoek te worden uitgevoerd ter vaststelling van de mate en omvang van deze verontreiniging. Dit wordt onzes inziens niet zinvol geacht. De aangetoonde gehalten voldoen aan het verwachtingspatroon voor de onderzoekslocatie (blijven onder de maximaal lokale waarden). Tevens is in de bovengrond (zogenaamde leeflaag of actuele contactzone) geen verhoogd gehalte aangetoond. Door de aanwezigheid van een schone leeflaag voldoet de milieukundige kwaliteit bij ongewijzigd gebruik voor de functie wonen met tuin.'

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan geen belemmeringen ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit. Het volledige verkennend bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

6.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR = 10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

In de volgende beleidsdocumenten zijn de risiconormen opgenomen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten. Het Activiteitenbesluit milieubeheer: In dit besluit zijn veiligheids- afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Om vast te stellen of er risicobronnen zijn die voor de ontwikkeling van het plangebied mogelijk relevant zijn, wordt onderzoek of:

- Het plangebied risicobronnen toelaat en/of;
- Het plangebied beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toestaat.

Indien antwoord op de eerste vraag ja is, wordt ook vastgesteld of:

- De risicobron(nen) onder één van de besluiten of circulaire val(t)(len) en/of;
- Het invloedsgebied of veiligheidsafstand van de risicobron over (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen.

Indien het antwoord op de tweede vraag ja is, wordt vervolgens vastgesteld of:

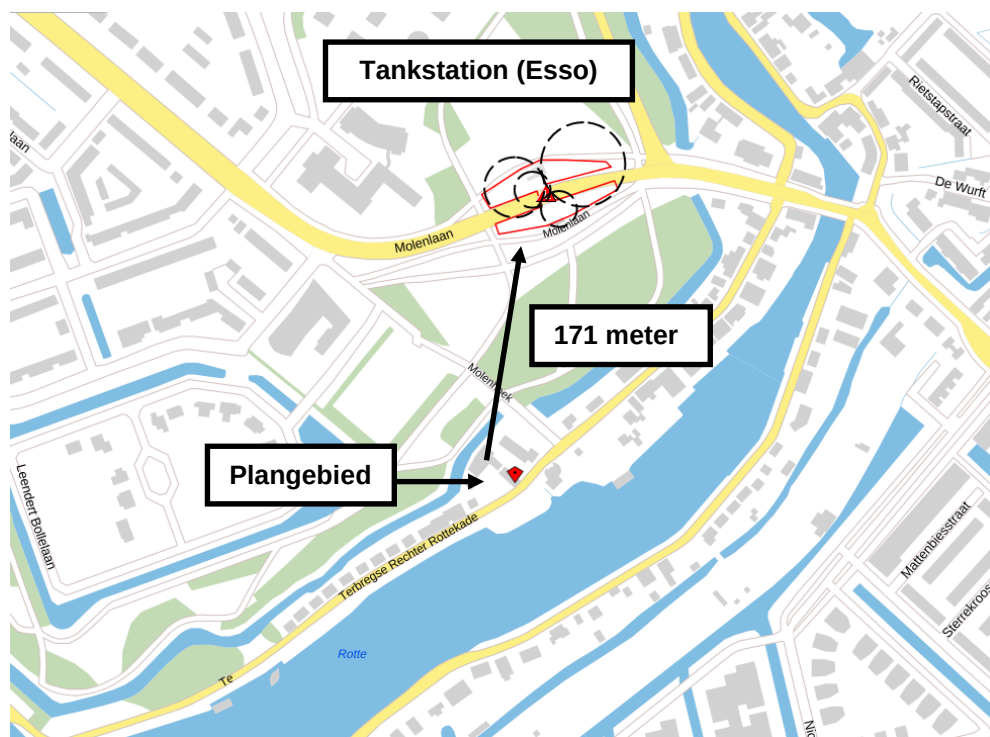
- De risicobron(nen) in de omgeving van het plangebied onder één van de relevante besluiten of circulaire val(t)(len) voor externe veiligheid en/of;
- Het invloedsgebied of de veiligheidsafstand over het plangebied valt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevindt zich in de omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Tankstation NRGValue Molenlaan (Esso)

Op circa 170 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het tankstation 'NRGValue Molenlaan (Esso)'. Op basis van de Revi geldt voor LPG-tankstations een invloedsgebied van 150 meter rondom de LPG-installaties. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Het tankstation 'NRGValue Molenlaan (Esso)' is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.



Afbeelding 28: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Volgens de risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen hoofdtransportleidingen, zoals aardgasleidingen, gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Transport van gevaarlijke stoffen over de A20

Invloedsgebied

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van het wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum – knooppunt Terbregseplein) van de Rijksweg A20. Voor de A20 geldt een plasbrand-aandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

Plaatsgebonden risico

Voor de A20 geldt een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 11 meter. Het plangebied valt ruimschoots buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour.

Verantwoording groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van de A20. Het plangebied ligt daarmee buiten de zone van 200 meter. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient conform artikel 7 van Bevt ingegaan te worden op maatregelen inzake zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;

- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding

Als gevolg van een incident kunnen toxische (vloeistof)stoffen vrijkomen. In geval van een toxische plas op de A20 zal deze (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan een toxische wolk richting het plangebied drijven. De kans dat personen hieraan overlijden naar aanleiding van dit scenario is groter naarmate de gebruikers van het gebied zich op een kortere afstand van de risicobron bevinden. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter van de A20, waardoor gesteld kan worden dat de toekomstige bewoners van de vrijstaande woning een kleine kans hebben op overlijden ten gevolge van een toxische wolk. Bij een toxische wolk kunnen de aanwezigen in het plangebied afhankelijk van de stof het gevaar opmerken als de stof een specifieke geur heeft. Ten aanzien van de zelfredzaamheid bij het vrijkomen van een toxische wolk is het advies om binnen te blijven, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Mechanische ventilatie kan worden uitgezet. De toekomstige bewoners van de woning hebben via de hoofdentree (en vluchtroutes) en omliggende wegen de mogelijkheid het plangebied te vluchten. Gezien de grote afstand tot de A20 heeft men voldoende tijd om te vluchten. De hulpdiensten hebben voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. Bij een toxische wolk op de wegen zal de brandweer hoofdzakelijk vanaf het bovenwinds gebied optreden. De brandweer komt ter plaatse wanneer de toxische vloeistof volledig is uitgestroomd en is verdampt. De brandweer zal zich hoofdzakelijk richten op het verdunnen van de gaswolk met behulp van water.

Conform artikel 9 van de Bevt is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen over de mogelijkheden en de zelfredzaamheid en de rampenbestrijding. Het advies luidt: *“Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website “www.rijnmondveilig.nl” vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.”*

De toekomstige bewoners van de woning zullen worden geïnstrueerd/voorgelicht over hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de nabijheid van het plangebied is het spoortraject Rotterdam – Gouda gelegen. Voor het bepalen van het resteffect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitcontour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de V/o letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt (750 meter). Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna en beschermde natuurgebieden. In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De resultaten uit dit onderzoek zijn:

'De te slopen bebouwingen heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De beoogde sloop van vier bijgebouwen aan de Terbregse Rechter Rottekade te Rotterdam leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Terbregse Rechter Rottekade te Rotterdam uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

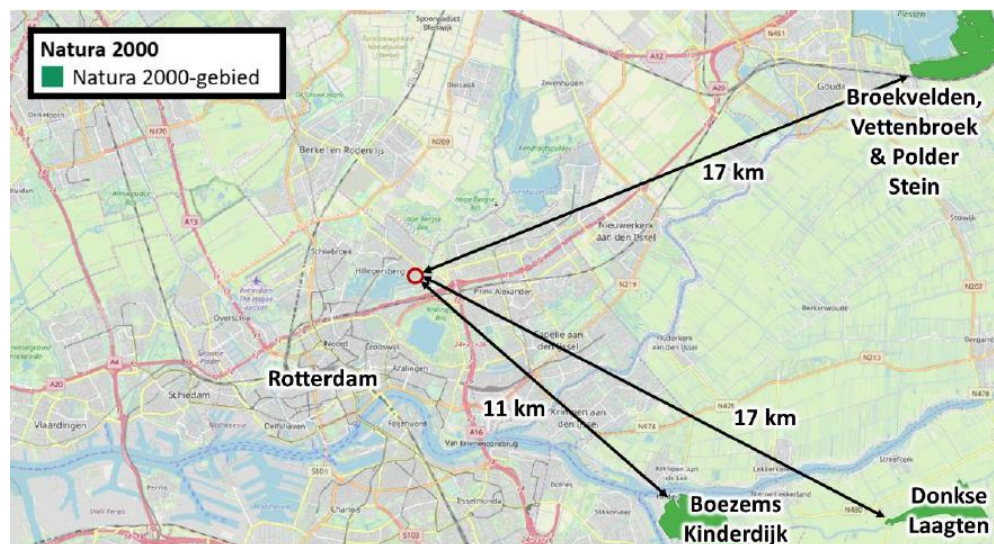
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in*

de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

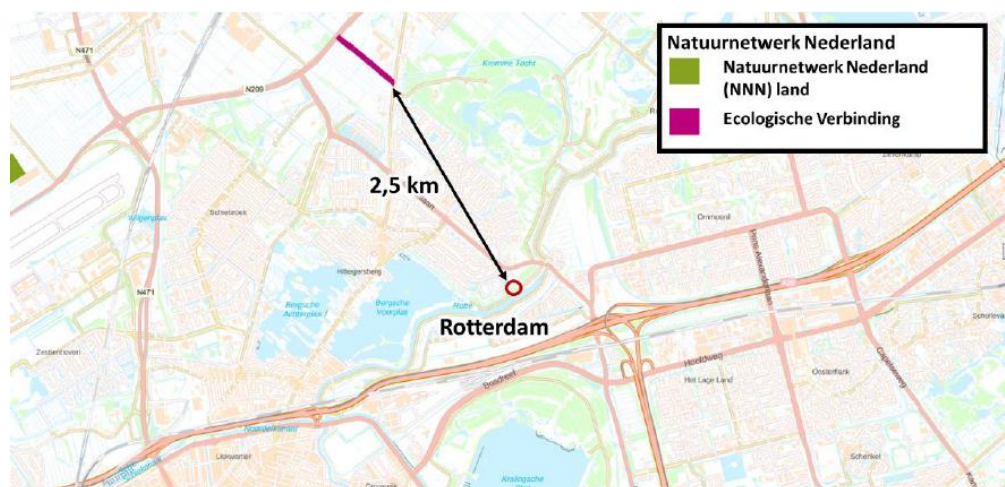
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 11 km ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk, en op 17 km Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein en de Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,5 km ten zuiden van een Ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland, op 6 km van een belangrijk weidevogelgebied en 14 km van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.



Afbeelding 29: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 30: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen.

In dit plan is er sprake van wegbestemmen van een bedrijfslocatie en de sloop van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de realisatie van één extra woning. De potentiële stikstofdepositie dat nu bij recht is toegestaan op deze locatie (conform de regels voor de bestemming 'Bedrijf' in het vigerend bestemmingsplan) is vele mate groter dan de stikstofdepositie van een extra nieuwbouwwoning. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt deze potentiële stikstofdepositie uitgesloten. In de toekomst zal in geval van nieuwbouw sprake zijn van een lage(re) uitstoot door hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie. Gelet de schaal en grootte van het plan (realisatie van één extra woning), de emissie omlaag gaat (het wegbestemmen van een bedrijfslocatie in combinatie met de huidige strenge milieueisen voor nieuwbouwwoningen), het gebied (in de bebouwde kom van Rotterdam), de aanwezige infrastructuur/ bebouwing tussen het plangebied en de natuurgebieden en de ruime afstand van de natuurgebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan worden uitgesloten. Er is geen sprake van stikstofdepositie in kwetsbare habitats. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden

In de beoogde ontwikkelingen worden mogelijk bomen gekapt. De werkzaamheden vallen onder type b. Het kappen/verwijderen van houtopstanden op de planlocatie is derhalve niet melding- en/of vergunningsplichtig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

6.8 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

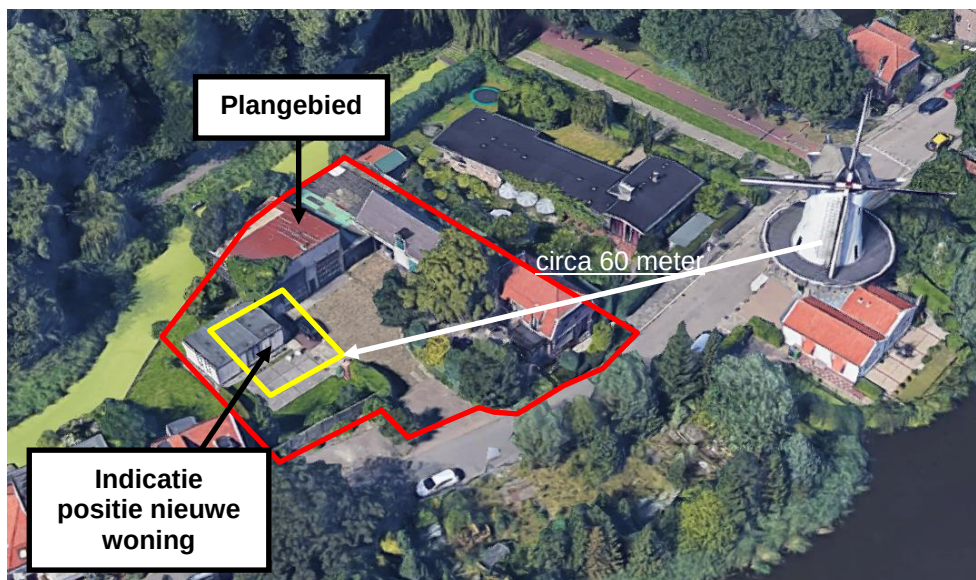
6.9 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de molen 'de Vier Winden'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op circa 60 meter vanaf het middelpunt van de molen.

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

- Ten behoeve van de windvang van de molen en het zicht op de molen, mogen bouwwerken binnen een straal van 100 meter rond de molen niet hoger zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wijk (5,04 meter + NAP);
- Binnen een straal tussen de 100 en 400 meter rond de molen mag de hoogte van bebouwing niet meer zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wijk.



Afbeelding 31: Afstand nieuwe woning tot molen

Onderzoek

Voor het plan is een indicatieve studie verricht ten einde vast te stellen in hoeverre de bouw van een nieuwe woning aan de Terbregse Rechter Rottekade 88 van invloed is op de windvang van de molen De Vier Winden te Rotterdam. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van statistische gegevens van het heersende windklimaat bij de molen. De conclusie van de studie zijn:

'De bestaande situatie is niet onbelemmerd: binnen een straal van circa 100 meter van de molen zijn er diverse hoge bomen en de bestaande woning aan Terbregse Rechter Rottekade 88 die binnen dezelfde hoeksector de hoogtebegrenzing van de molenbiotoop overschrijden.

Om een inschatting te maken van het effect van overschrijding van de maximale bouwhoogte is in dit rapport een beschouwing gegeven van het lokale windklimaat bij de molen waarna de mogelijke invloed van het plan op de windvang van de molen is bepaald.

Het heersende windklimaat bij de molen is vastgesteld conform de NPR 6097. Met de bijbehorende door het KNMI ontwikkelde software wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de omliggende bebouwing en begroeiing tot 6 km afstand van de molen.

Middels aanvullende berekeningen is vastgesteld hoe vaak de wind uit de richting van het bouwplan komt en, zonder enige lokale verstoring, binnen het windsnelheidsbereik van de molen valt. Het blijkt dat deze situatie zich 1,9% van de tijd voordoet. Gedurende deze tijd, 163 uren per jaar, kan er een verslechtering van de draaimogelijkheden optreden. De overige tijd (98,1%) komt de wind uit een andere richting of komt de windsnelheid niet overeen met het draaibereik van de molen. Het percentage 1,9% is ten opzichte van het totaal aantal uren in een jaar. Indien de maximale invloed van het plan uitgedrukt wordt ten opzichte van het bruikbare windaanbod dan komt dit overeen met 6,6% van de bruikbare wind.

De werkelijke invloed is echter veel kleiner dan 1,9% (of uitgedrukt t.o.v. de bruikbare wind: 6,6%), aangezien de aanwezige bebouwing en begroeiing in het gebied tussen de bouwlocatie en de molen eveneens de maximale hoogte overschrijden. De werkelijke invloed van het bouwplan op de relevante windvang van de molen wordt derhalve ingeschat op een fractie van het vermelde maximum.

Afwijking van de regels is mogelijk mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molen-beschermingszone worden gecompenseerd. Voor zover de gemeente oordeelt dat sprake is van een verdere beperking en dus compensatie gewenst is, wordt geadviseerd om voor nabijgelegen begroeiing een snoeibeleid in te voeren. Binnen de door het plan belemmerde hoeksector zou dit bijvoorbeeld kunnen door de begroeiing die op 100 meter afstand van de molen ligt te snoeien tot een hoogte kleiner of gelijk aan de hoogte van de bebouwing aan Terbregse Rechter Rottekade 88. Een alternatief zou bijvoorbeeld de ten noordoosten van de molen gelegen begroeiing (zeer dicht bij de molen) kunnen zijn. Hiervoor zou een snoeibeleid ingevoerd kunnen worden – voor zover dit nog niet is gedaan – zodat de hoogte hiervan kleiner of gelijk is aan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek (+5,04 meter NAP). Hiermee kan de invloed van de nieuwe woning ruimschoots worden gecompenseerd.

Qua windafvoer van de molen wordt verwacht dat de geplande woning geen noemenswaardige invloed heeft, doordat deze lager is dan de bestaande woning aan Terbregse Rechter Rottekade 88 en hier achter ligt.

Gelet op de uitkomst van het indicatieve onderzoek wordt een meer gedetailleerd onderzoek aan een schaalmodel in de windtunnel niet zinvol geacht.'

Conclusie

Het plan heeft geen significante negatieve invloed op de molen 'de Vier Winden'. De volledige studie is toegevoegd in de bijlage.

6.10 Lichthinder

Beleidskader

Op het gebied van lichthinder zijn geen normwaarden vastgelegd in de (inter)nationale wetgeving. In het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) is alleen vastgelegd dat verlichting voor sportvelden is uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 7.00 uur. De bescherming van lichtgevoelige functies gaat via de invulling van een "goede ruimtelijke ordening" (Wro/Wabo). Bij hinder door licht zal het feit dat mogelijk mensen langdurig aanwezig zijn, bepalend zijn of een bestemming als gevoelig kan worden beschouwd.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen sportvelden met verlichting gelegen. Derhalve is het uitvoeren van een onderzoek naar lichthinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect lichthinder geen belemmeringen.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Rotterdam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

Op 22 augustus 2019 heeft Gasunie Transport Services B.V. per mail gereageerd op het bestemmingsplan. Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Op 30 september 2019 heeft de afdeling Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond in het kader van externe veiligheid een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Voor dit plan geldt het volgende advies:

“Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website “www.rijnmondveilig.nl” vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.”

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 5 augustus 2019 een watervergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 te Rotterdam (D2019-08-000527). Het bouwen van een woning binnen de kernzone van de regionale waterkering ter plaatse van de Terbregse Rechter Rottekade naast huisnummer 88 in Rotterdam.

8.2 Ter inzage legging ontwerp-omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 14 februari 2020 tot en met donderdag 26 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Ter inzage legging verleende omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben op 9 april 2020 de omgevingsvergunning verleend ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning aan de Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam.

De verleende omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 17 april 2020 tot en met vrijdag 29 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen beroepschriften ingediend. De omgevingsvergunning is daarmee onherroepelijk.