

# Ruimtelijke onderbouwing

Project  
Status  
Projectnummer  
Datum  
Auteur

*Bergse Linker Rottekade 201-202 te Rotterdam*  
*2.0*  
*22281*  
*28 augustus 2024*



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

# INHOUDSOPGAVE

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 1    | Inleiding                                          | 4  |
| 1.1  | Doel                                               | 4  |
| 1.2  | Leeswijzer                                         | 4  |
| 2    | Projectbeschrijving                                | 5  |
| 2.1  | Projectlocatie                                     | 5  |
| 2.2  | Huidige situatie                                   | 5  |
| 2.3  | Beoogde ontwikkeling                               | 6  |
| 2.4  | Geldende bestemmingsplannen                        | 8  |
| 3    | Ruimtelijk beleid                                  | 10 |
| 3.1  | Rijksbeleid                                        | 10 |
| 3.2  | Provinciaal beleid                                 | 12 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid                                | 16 |
| 4    | Omgevingsaspecten                                  | 20 |
| 4.1  | Archeologie                                        | 20 |
| 4.2  | Bedrijven en milieuzonering                        | 21 |
| 4.3  | Bodem                                              | 23 |
| 4.4  | Cultuurhistorie                                    | 25 |
| 4.5  | Duurzaamheid                                       | 26 |
| 4.6  | Externe veiligheid                                 | 27 |
| 4.7  | Geluid                                             | 28 |
| 4.8  | Luchtkwaliteit                                     | 30 |
| 4.9  | Molenbiotoop                                       | 32 |
| 4.10 | Natuur                                             | 33 |
| 4.11 | Ontpofbare oorlogsresten                           | 35 |
| 4.12 | Verkeer en parkeren                                | 36 |
| 4.13 | Water                                              | 38 |
| 4.14 | (vormvrije) m.e.r.-beoordeling                     | 39 |
| 5    | Beschrijving uitvoerbaarheid                       | 41 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid                        | 41 |
| 5.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                   | 41 |
| 6    | Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid | 42 |

## Bijlagen

1. Beoordeling archeologie, januari 2024, Gemeente Rotterdam
2. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in bodem, juni 2023, Arnicon B.V.
3. Nader bodemonderzoek zware metalen & asbest, september 2015, Koenders & Partners
4. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, juni 2024, Cauberg Huygen
5. Ecologische quickscan, maart 2023, Econsultancy
6. Nader onderzoek ecologie, oktober 2023, Econsultancy
7. Stikstofdepositie onderzoek, december 2023, De Roever Omgevingsadvies
8. Watertoets, november 2023, dewatertoets.nl
9. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, februari 2024, Mees Ruimte & Milieu

# 1 INLEIDING

In opdracht van Lambrane Ontwikkeling (verder: initiatiefnemer), eigenaar van het perceel aan de Bergse Linker Rottekade 201, 201a en 202 te Rotterdam, heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de ontwikkeling van een vier vrijstaande woningen op het genoemde perceel. In het geldende bestemmingsplan zijn er op het perceel de enkelbestemmingen 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Bedrijf - 2' opgenomen. Middels een wijzigingsbevoegdheid (gebiedsaanduiding 'wetgeving – wijzigingsgebied 2') kan de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk worden gemaakt. In gevolge van de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om uitvoering te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Derhalve wordt de ontwikkeling van de vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

In september 2022 is de Nota van Uitgangspunten voor de Bergse Linker Rottekade 185 – 202 te Rotterdam door de gemeente verstrekt. Deze nota bevat onder andere de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningen op de projectlocatie. Het plan voor de vier vrijstaande woningen op de projectlocatie is uitgewerkt binnen de genoemde Nota van Uitgangspunten.

## 1.1 DOEL

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van de omgevingsaspecten wordt gemotiveerd.

## 1.2 LEESWIJZER

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van het project en het geldende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 3 betreft het relevant ruimtelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 betreft de omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 betreft een beschrijving van de uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 betreft de conclusie.

## 2 PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Bergse Linker Rottekade 201-202 te Rotterdam, ten zuiden van de Rotte en de Bergse Voorplas en ten noorden van Sportpark Nieuw Terbregge en de A20 met daar achter de Kralingse Plas. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen en diverse weidepercelen. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van de projectlocatie met een rode streeplijn weergegeven. De projectlocatie betreft de kadastrale percelen 1553, 1554 en 1555 van sectie I, kadastrale gemeente Hillegersberg. De oppervlakte van de locatie omvat ca. 4.925 m<sup>2</sup>.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



### 2.2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie bestaat momenteel uit woningen met tuin en oude bedrijfsbebouwing. Er zijn in de huidige situatie drie woonhuizen aanwezig. Naast de woningen zijn er meerdere andere opstallen aanwezig, zoals tuinhuisjes en schuurtjes maar ook loodsen en voormalige bedrijfsbebouwing.

Figuur 2. Luchtfoto van de bestaande bebouwing op de projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



## 2.3 BEOOGDE ONTWIKKELING

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van vier vrijstaande woningen op ruime kavels. Om dit mogelijk te maken worden de drie kadastrale percelen zodanig gewijzigd dat vier afzonderlijke percelen ontstaan. Per kavel wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Onderstaande figuur toont de toekomstige kavelverdeling en de voorlopige contour van de te realiseren hoofdgebouwen (woningen).

Figuur 3. Situatietekening kavelverdeling en voorlopige contour woningen (bron: QGIS, eigen bewerking)



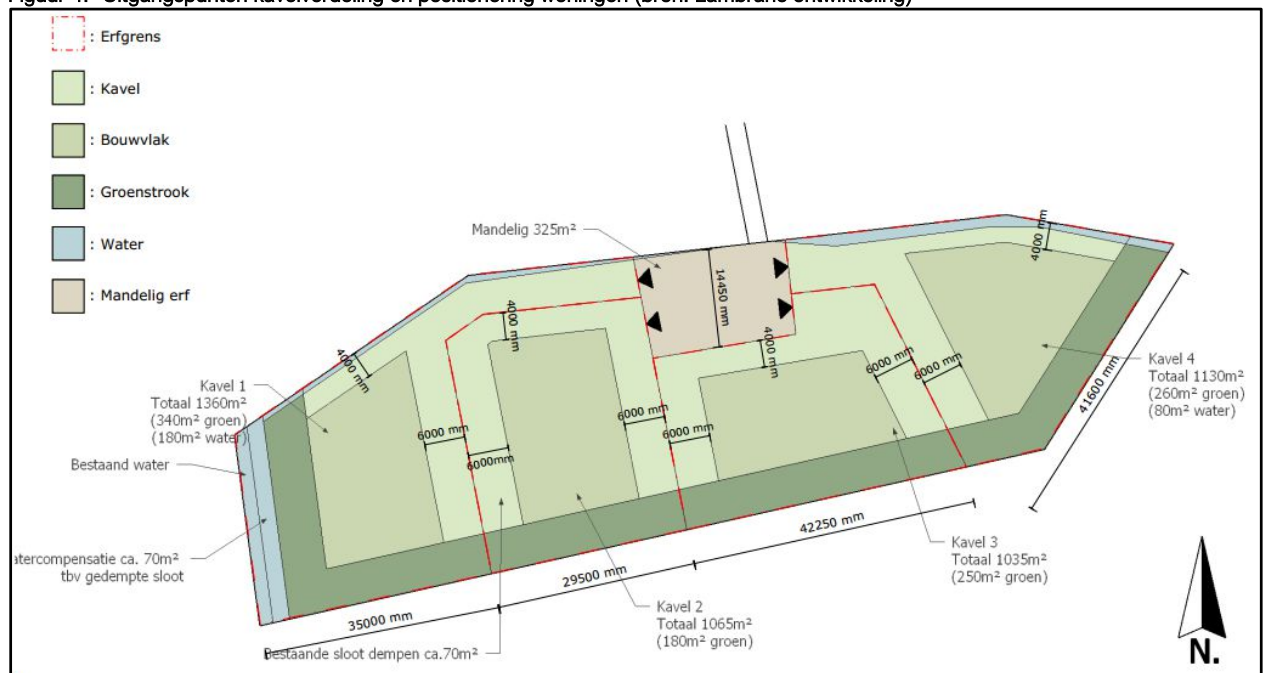
### 2.3.1 Stedenbouwkundige - en architectonische inpassing

De ruimtelijke opzet bestaat uit vier vrijstaande woningen op ruime kavels (minimaal 1.035 m<sup>2</sup> en maximaal 1.360 m<sup>2</sup>). Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 25% van het perceel, voortgekomen uit de Nota van Uitgangspunten. Hierdoor is onder andere geborgd dat de footprint van bebouwing in de toekomstige situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is op basis van de Nota van Uitgangspunten een goothoogte van maximaal 7 meter toegestaan en een nokhoogte van maximaal 11 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt echter perceel ook beïnvloed door de van toepassing zijnde molenbiotoop (zie paragraaf 4.9).

#### Hiërarchie

De te realiseren woningen vormen een familie, maar zijn ieder uniek qua vorm, grootte en architectonische uitwerking. De woningen zijn niet seriematig van karakter en staan niet op één lijn, maar los in de ruimte, op minimaal 12 meter afstand van elkaar en minimaal 4 meter van de noordelijke erfgrans. Hierdoor blijft voldoende ruimte over tussen de hoofdgebouwen en ontstaat een luchtig beeld. De te realiseren woningen staan op ruime afstand van de oeverlijn, hiervoor is een vrije strook van minimaal 6 meter aan de oost-, zuid- en westzijde aangehouden. De voorlopige contour van de te realiseren woningen is weergegeven in figuur 3. De kaprichting van de woningen wisselt.

Figuur 4. Uitgangspunten kavelverdeling en positionering woningen (bron: Lambrane ontwikkeling)



### 2.3.2 Landschappelijke inpassing

De te realiseren percelen betreffen een viertal ruime kavels in het topsegment. De te realiseren woningen zijn gelegen in een groen-agrarische setting en dit dient ook in de toekomstige situatie zo veel mogelijk behouden te blijven. Verharding wordt binnen de projectlocatie dan ook tot een minimum beperkt. De omliggende gronden worden zo veel mogelijk groen en parkachtig ingericht.

De erfafscheiding van de kavels is groen en passend bij de landschappelijke setting en de maat van de percelen. De zone langs het water aan de zuidzijde blijft vrij van hoge hagen en de hier aanwezige bomen vormen de erfafscheiding. De oever aan de zuidzijde krijgt een natuurvriendelijke inrichting en blijft vrij van objecten zoals damwanden, vlonders, schuttingen, andere erfafscheidingen en van steigers en botenhuisen.

Iedere woning zal afzonderlijk landschappelijk worden ingepast, waarbij geldt dat voor de erfbeplanting uitgegaan dient te worden van inheemse beplanting. Gewerkt wordt met soorten die passen bij het landschap van de Rotte. In de bestaande situatie is het beeld van de ontwikkellocatie groen, dit groenbeeld wordt waar mogelijk versterkt.

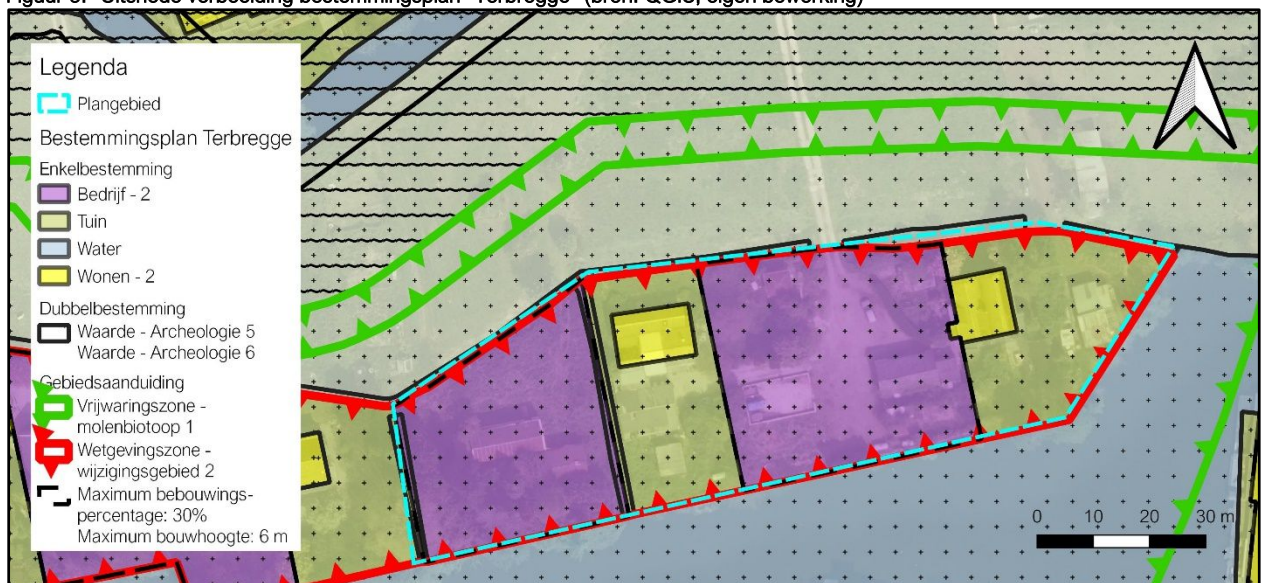
## 2.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingplannen “Terbregge”, “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam”, “Parapluherziening biologische veiligheid”, “Voorbereidingsbesluit Flitsbezorgsupermarkten met ‘dark stores’” en “Parapluherziening evenementen”.

### Terbregge

Het bestemmingsplan “Terbregge” is vastgesteld op 28 mei 2020 door de gemeenteraad van Rotterdam. De gronden hebben de enkelbestemmingen 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Bedrijf - 2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijf - 2' gelden de maatvoeringsvoorschriften: maximum bebouwingspercentage: 30% en maximum bouwhoogte: 6 m. Verder zijn ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotop 1' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' van toepassing.

Figuur 5. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Terbregge” (bron: QGIS, eigen bewerking)



### Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Rotterdam worden opgenomen, is de parapluherziening parkeernormering Rotterdam opgesteld. De parapluherziening is vastgesteld op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Rotterdam. Op de parkeerbehoefte van voorliggend wijzigingsplan wordt ingegaan in paragraaf 4.12 van deze ruimtelijke onderbouwing. Derhalve wordt op deze plaats enkel volstaan met een verwijzing naar de betreffende paragraaf waarin het parkeeraspect wordt behandeld.

### Parapluherziening biologische veiligheid

De parapluherziening biologische veiligheid beoogt het beleid- en toetsingskader "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" onderdeel uit te laten maken van de ruimtelijke afweging of een hoog-risico biologisch laboratorium op een bepaalde locatie is toegestaan. De parapluherziening is vastgesteld op 14 juni 2018 door de gemeenteraad van Rotterdam. De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend in woningen. Een laboratorium is geen onderdeel van het programma. Toetsing aan de in de

parapluherziening opgenomen regels is derhalve niet benodigd in het kader van dit project. Het beoogde plan is niet in strijd met de parapluherziening.

#### Vorbereidingsbesluit Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in de vergadering van 3 februari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van Rotterdam. Met het voorbereidingsbesluit is bepaald dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, of gedeelten daarvan, zoals dit bestond op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, te wijzigen naar: vormen of vestigingen van detailhandel die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als flitsbezorgsupermarkt met dark store. De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend in woningen. Een flitsbezorgsupermarkt met dark store is geen onderdeel van het programma. Het beoogde plan is niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

#### Parapluherziening evenementen

De parapluherziening evenementen legt de ruimtelijke aspecten van evenementen in het openbaar toegankelijk gebied vast. De parapluherziening is vastgesteld op 3 februari 2022 door de gemeenteraad van Rotterdam. De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend in woningen. Evenementen zijn geen onderdeel van de ontwikkeling. Toetsing aan de in de parapluherziening opgenomen regels is derhalve niet benodigd in het kader van dit project. Het beoogde plan is niet in strijd met de parapluherziening.

### **2.4.1 Toets aan het bestemmingsplan**

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Terbregge". De strijdigheden zijn gelegen in:

- Het gebruik: het gebruik van alle gronden binnen het projectgebied ten behoeve van de beoogde vier vrijstaande woningen, bijbehorende bouwwerken en herinrichting van de projectlocatie is binnen het geldende bestemmingsplan niet (geheel) toegestaan;
- Het bouwen: het bouwen van de beoogde vier vrijstaande woningen, bijbehorende bouwwerken en herinrichting van de projectlocatie is binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan niet (geheel) toegestaan.

Geconcludeerd wordt dat het beoogde bouwplan van de vier vrijstaande woningen, bijbehorende bouwwerken en de herinrichting van de projectlocatie deels strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Een planologische procedure is derhalve benodigd om het beoogde projectplan toe te staan.

# 3 RUIMTELIJK BELEID

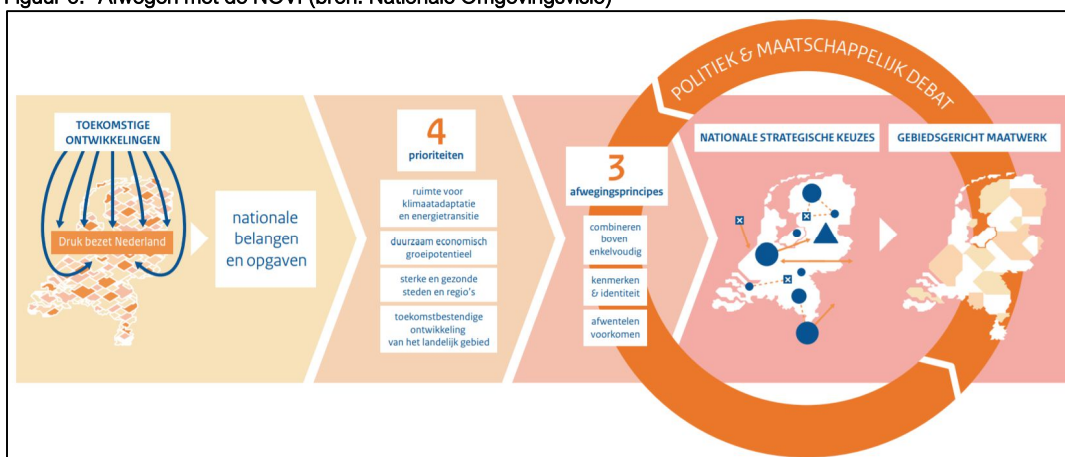
## 3.1 RIJKSBELEID

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 6. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

### **Drie afwegingsprincipes**

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

### **Relatie tot de ontwikkeling**

Het project betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen, bijbehorende bouwwerken en herinrichting van de percelen. Het project betreft daarmee een ontwikkeling op perceelsniveau. Op het projectgebied en het project zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor het projectgebied.

### **Conclusie**

De Nationale Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

### **Relatie tot de ontwikkeling**

Het project raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Het Barro heeft daardoor geen directe gevolgen voor de gewenste functiewijziging.

### **Conclusie**

Het Barro vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

Het projectplan is niet te typeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn reeds drie woningen en is bedrijvigheid toegestaan. In de toekomstige situatie worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in de realisatie van 11 woningen (of minder), die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Dit heeft als gevolg dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

#### **Conclusie**

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden voor de beoogde ontwikkeling.

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Per 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie is opgebouwd uit een groot aantal beleidskeuzes, waaronder 'gezonde en veilige leefomgeving', 'ruimtelijke kwaliteit', 'verstedelijking', etc. Op iedere beleidskeuze is in de visie een toelichting gegeven en wordt het provinciaal belang gemotiveerd. Enkele relevante beleidskeuzes worden in deze paragraaf behandeld.

#### *Gezonde en veilige leefomgeving*

De provincie wil zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving. Een omgeving die inwoners als prettig ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden, zoals luchtvervuiling, bodemverontreiniging, veiligheidsrisico's, geluid, wateroverlast en hittestress. Naast het beschermen wil de

provincie een duidelijke verbetering van de huidige leefomgeving bevorderen door de leefomgeving ook op gezond gedrag in te richten.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het 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 op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Hoe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage kunnen leveren aan het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit is een ontwerp-opgave. Om hier richting aan te geven heeft de provincie richtpunten voor ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: (1) inpassing, (2) aanpassing en (3) transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

#### *Verstedelijking*

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

De locatie van de ontwikkeling bevindt zich in het gebied dat is aangegeven als bodemdalingsgevoelig gebied (kaart 3). Er is reeds sprake van drie woningen en bedrijfsbebouwing op de projectlocatie, waardoor in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling de afweging niet hoeft plaats te vinden ten aanzien van de bodemdalingsgevoeligheid. Er is reeds sprake van bebouwd gebied. Bij de ontwikkeling van de woningen is aandacht voor klimaatadaptatie en klimaatbestendig bouwen, en wordt hiermee de impact van extreme

neerslag of droogte waar mogelijk beperkt. Onderhavige ontwikkeling heeft hiermee geen negatief onevenredig effect op de bodemdalingsgevoeligheid.

De projectlocatie ligt binnen het gebied dat is aangegeven voor 'beschermen van erfgoed' (kaart 4). Dit in gevolge van de ligging nabij de Prinsenmolen aan het Prinsemolenpad 72. Vanuit de ambitie voor een goede ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving stelt de provincie bij historische windmolens regels voor behoud van hun omgeving en ten behoeve van het functioneren. Op deze plaats wordt verwezen naar paragraaf 4.9 waarin nader wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot de van toepassing zijnde molenbiotoop.

Om te beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit passend is, is de ontwikkeling getoetst aan de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Beoordeeld is welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op de ontwikkellocatie (hierna: de locatie) en welke richtpunten hierbij horen.

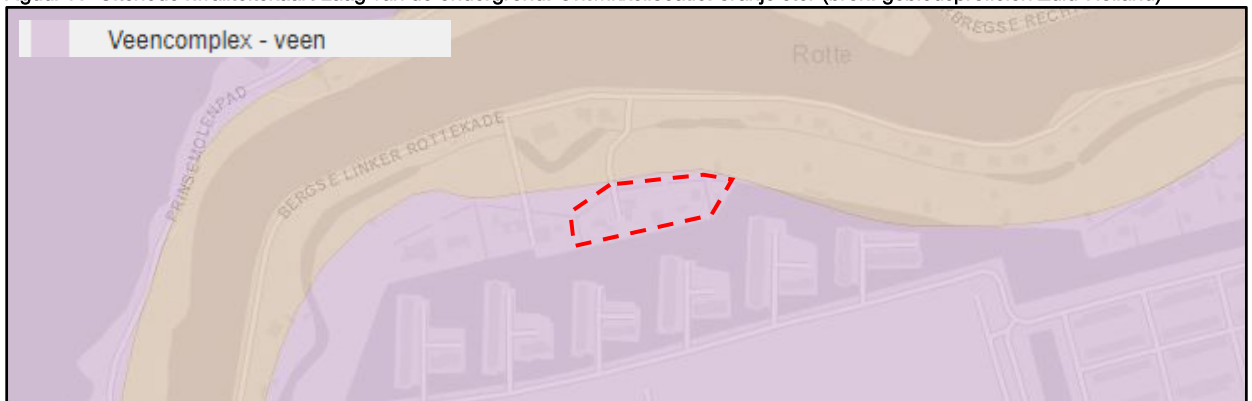
De relevante kwaliteitskaarten ter plaatse van de locatie, zijn de kaarten 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van de stedelijke occupatie'. Op de kwaliteitskaarten bij de 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en de 'Laag van de beleving' is de locatie niet aangegeven. De weergegeven richtpunten vormen randvoorwaarden bij de uitwerking van het plan.

#### *Laag van de ondergrond*

De locatie is gelegen in het 'Veencomplex – veen'. Daarbij geldt het volgende richtpunt:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Figuur 7. Uitsnede kwaliteitskaart Laag van de ondergrond. Ontwikkellocatie: oranje ster (bron: gebiedsprofielen Zuid-Holland)



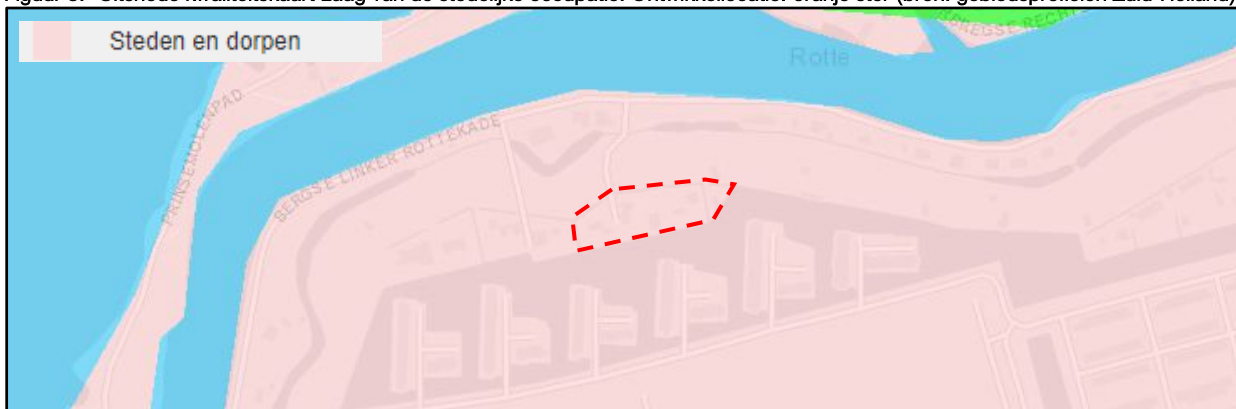
#### *Laag van de stedelijke occupatie*

De locatie ligt in de 'steden en dorpen' en ligt ter plaatse van het gebied 'bouwwerken voor energie-opwekking'. De richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- 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 blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.
- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Figuur 8. Uitsnede kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie. Ontwikkellocatie: oranje ster (bron: gebiedsprofielen Zuid-Holland)



Voor de beoogde ontwikkeling op de locatie kan als volgt worden gereageerd op de richtpunten. De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredig negatief effect ten aanzien van het behoud van het veen en het beperken van de bodemdaling, zoals al naar voren is gekomen bij de toetsing ten aanzien van kaart 3. Het ontwerp van de woningen draagt bij aan de karakteristieke kenmerken van de locatie en zorgt waar mogelijk voor behoud en versterking van de groen- en waterstructuur plan. Zie daarvoor ook paragraaf 2.3.1 en 2.3.2 van deze rapportage. Verder is geen sprake van de plaatsing van bouwwerken voor energie-opwekking.

### Conclusie

De Omgevingsvisie Zuid-Holland vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening onherroepelijk geworden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Regels voor ruimtelijke kwaliteit*

Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type

ontwikkeling 'inpassing' (zie ook voorgaande paragraaf) speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- of dorpsgezicht kan worden voorzien kan gebruik worden gemaakt van de aangewezen locaties in het Programma ruimte.

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

Uit artikel 6.9 Omgevingsverordening Zuid-Holland volgt dat sprake is van het type ontwikkeling 'inpassing' wanneer de ruimtelijke ontwikkeling sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Bij een dergelijke ontwikkeling is de impact op het gebied klein. Dit geldt ook voor onderhavige ontwikkeling. Ontwikkelingen kunnen worden 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 voor ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit de provinciale omgevingsverordening worden tevens regels gesteld ten aanzien van het cultureel erfgoed (artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop). In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar nader op ingegaan. Op deze plaats wordt derhalve verwezen naar paragraaf 4.9 waarin nader wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot de van toepassing zijnde molenbiotoop.

#### **Conclusie**

De Omgevingsverordening Zuid-Holland vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad**

De Rotterdamse gemeenteraad heeft op 2 december 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam en de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030 heeft vervangen.

Hoofddijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt. De Omgevingsvisie gaat uit van 5 lange termijn doelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond en productief. Mede aan de hand daarvan worden in de Omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te

hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.

- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de Omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

### **Relatie tot de ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie sluit aan bij diverse hoofdkeuzes voor Rotterdam voor goede groei zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Zo voorziet de ontwikkeling in woningen met een prettig woon- en leefklimaat in een gezonde en veilige omgeving. Dit komt naar voren in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin op alle omgevingsaspecten wordt ingegaan. De beoogde ontwikkeling heeft verder tot gevolg dat verouderde bebouwing vervangen wordt voor vier vrijstaande woningen met energetisch veel betere prestaties. De beoogde ontwikkeling sluit hierdoor ook aan bij de keuze voor een duurzaam Rotterdam.

### **Conclusie**

De Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **3.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020**

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Rotterdam vastgesteld. De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
  - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
  - te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
  - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
2. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
  - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
  - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
  - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
3. De basis op orde houden door:
  - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
  - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
  - goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
  - toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
  - woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht. Onderhavig project bestaat uit de realisatie van vier vrijstaande woningen in het hoge segment.

#### **Conclusie**

De Woonvisie Rotterdam vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.3.3 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen**

Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen is vastgesteld op 23 juni 2020. Het beleid is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid maakt initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde.

Het beleid heeft een belangrijk doel: het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. Om hierover helderheid te verschaffen aan initiatiefnemers, zijn de belangrijkste elementen van woonkwaliteit in het beleid beschreven. Zo is vooraf bekend over welke onderdelen de gemeente graag in gesprek gaat om samen maximale woonkwaliteit te realiseren. Het betreft de volgende punten:

- De locatie van de ontwikkeling is van belang voor de bepaling van het woonmilieu. Die geeft een ondergrens aan voor de gemiddelde woninggrootte. Om ontmoetingen te faciliteren is collectiviteit van belang.
- Flexibiliteit is altijd van belang om in de toekomst een ander programma mogelijk te maken en daarmee onnodige afvalstromen en kosten te beperken. Flexibiliteit van de woning zelf zorgt ervoor dat de woning mee kan veranderen met de woonwensen van de bewoner.
- Voor extra woonkwaliteit worden enkele suggesties gedaan die specifiek voor een doelgroep gelden, of meer algemeen zijn. Uiteraard is hier veel ruimte voor de visie van de ontwikkelende partijen.
- Ook afwijkingen zijn mogelijk, de ruimte hiervoor is afhankelijk van bijvoorbeeld de plek in de stad en de beoogde doelgroep. Hierover gaat gemeente graag het gesprek aan.

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

Om een passend woonprogramma met bijbehorende woonkwaliteit mogelijk te maken op de projectlocatie is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota van Uitgangspunten (zie paragraaf 3.3.4) is vastgelegd wat de uitgangspunten zijn voor de te ontwikkelen woningen op de projectlocatie ten aanzien van woonkwaliteit.

#### **Conclusie**

Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.3.4 Nota van Uitgangspunten Bergse Linker Rottekade 185-202**

In september 2022 heeft de gemeente Rotterdam de Nota van Uitgangspunten voor de Bergse Linker Rottekade 185-202 verstrekt. In deze Nota van Uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen aan de Bergse Linker Rottekade 185-202 opgenomen. De uitgangspunten betreffen ruimtelijke randvoorwaarden, beeldkwaliteit en technische randvoorwaarden.

De ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden van de percelen aan de Bergse Linker Rottekade 185-202 zijn onderzocht. Bijzondere kenmerken zijn vertaald naar uitgangspunten voor nieuwbouw. De opgestelde

uitgangspunten richten zich op de ontwikkeling van maximaal 9 woningen. Meer omvangrijke bouw mogelijkheden zouden afbreuk doen aan het landelijke en kleinschalige karakter van het landschapspark de Rotte. Daarnaast is dit niet wenselijk vanwege het intensieve recreatieve gebruik van de route langs de Rotte.

#### **Relatie tot de ontwikkeling**

De projectlocatie betreft het oostelijk deel van Wijzigingsgebied – 2 uit het geldende bestemmingsplan 'Terbregge'. De Nota van Uitgangspunten vormt, aanvullend op de voorwaarden in het bestemmingsplan, een houvast voor het borgen en versterken van de bestaande kwaliteiten voor de adressen Bergse Linker Rottekade 185-202, waarvan onderhavige projectlocatie het oostelijk deel betreft.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke opzet, mobiliteit, programma, hiërarchie en topografie bepaald. Ten aanzien van beeldkwaliteit zijn de uitgangspunten bepaald ten aanzien van architectuur, erf, erfafscheiding, bomen, erfbeplanting en landschapsarchitect. Verder is in het kader van het bestemmingsplan een voorbeelduitwerking opgenomen behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. Afgesloten wordt met de technische randvoorwaarden ten aanzien van archeologie, vuilafhandeling, nutsvoorzieningen, trafo's en installaties, uitgiftepeil, bouwrijp maken, water, duurzaamheid, ecologie en geluid. Het onderhavige plan is binnen de in de Nota opgenomen uitgangspunten uitgewerkt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de uitwerking ten aanzien van onder andere de ruimtelijke uitgangspunten van het plan nader gemotiveerd en toegelicht.

#### **Conclusie**

De Nota van Uitgangspunten Bergse Linker Rottekade 185-202 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

# 4 OMGEVINGSASPECTEN

## 4.1 ARCHEOLOGIE

### 4.1.1 Algemeen

In 1992 werd in Valletta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed, beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. In vervolg hierop is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Inmiddels is in de Erfgoedwet de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem opgenomen. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

#### **Cultuurhistorische kaart Zuid-Holland**

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De kaart, ook bekend als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), gaat in op drie thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Sinds januari 2017 is de geldende cultuurhistorische kaart van kracht.

#### **Gemeentelijk beleid**

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

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

### 4.1.2 Relatie tot de ontwikkeling

Op de projectlocatie geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren wanneer grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld, indien de oppervlakte van de grondroering tevens een gebied beslaat van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

Het project betreft de realisatie van een viertal vrijstaande woningen. Om het project te kunnen realiseren dient er gesaneerd te worden. Daarnaast zijn werkzaamheden in de bodem benodigd om de woningen te kunnen funderen. Bij één van de woningen is een kelder voorzien. De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft het project beoordeeld (zie bijlage 1) en geeft aan dat de werkzaamheden binnen de toegestane verstoringsmarges blijven van het bestemmingsplan, met uitzondering van de heipalen en de kelder. In verband met de geringe verstoring (klein oppervlak van de kelder en het niet intensieve palenplan) is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

### 4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype 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                                         |

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. De VNG-brochure definieert een gemengd gebied als: *“Een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”*

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de

gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De gemeente Rotterdam bestemt in bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. Voor het inpassen van die functies wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave

## 4.2.2 Relatie tot de ontwikkeling

### Typering locatie

De projectlocatie kent in de huidige situatie de enkelbestemmingen 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Bedrijf - 2'. In de directe omgeving van het plangebied wisselen sport-, bedrijfs-, woon-, agrarische en maatschappelijke bestemmingen elkaar af. Er kan derhalve gesproken worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

### Bedrijfsactiviteiten in de omgeving

Langs de noordzijde van de projectlocatie is een agrarische bestemming opgenomen. Deze grenst direct aan de ontwikkellocatie. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan 'Terbregge' geldt dat de bestemming is gebruikt voor de gebieden met een laag bebouwingspercentage. Hier zijn agrarische hulpgebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vogels en vee, veldschuren voor stalling van landbouwmachines of ten behoeve van opslag van hooi toegestaan. Ook zijn bijvoorbeeld paardenstallingen toegestaan. Echter, dergelijke hinderveroorzakende voorzieningen zijn enkel toegestaan binnen een bouwvlak, welke ter hoogte van de ontwikkellocatie niet is opgenomen. Activiteiten zoals bijvoorbeeld de beweiding door vee zijn ter plaatse toegestaan maar leiden niet tot een onvoldoende goed woon- en leefklimaat.

Aan de westzijde van de ontwikkellocatie ligt een tweetal bedrijfsbestemmingen. Op deze gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Omdat de ontwikkellocatie deel uitmaakt van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De afstand tussen de grens van de ontwikkellocatie en de meest nabijgelegen kavel met de bedrijfsbestemming, bedraagt ca. 25 meter. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Voorts wordt opgemerkt dat de betreffende percelen net als onderhavige locatie deel uitmaken van het wijzigingsgebied waarbinnen een herontwikkeling naar wonen wordt voorzien. De verwachting is dat te zijner tijd de bestemming 'Bedrijf - 2' komt te vervallen. Vooralsnog blijft deze bestemming echter van kracht, zodat daar in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening mee dient te worden gehouden. Zoals aangegeven wordt aan de richtafstand voldaan.

Ten zuiden van de ontwikkellocatie ligt het sportpark Nieuw-Terbregge (met onder meer de jeugdopleiding van Sparta). Een dergelijke voorziening kan worden getypeerd als een veldsportcomplex (met verlichting), waarvoor conform de richtafstandenlijst van de VNG milieucategorie 3.1 geldt (SBI-2008:931). In gemengd gebied geldt dan een richtafstand van 30 meter tot hindergevoelige bestemmingen. De ontwikkellocatie ligt op een afstand van ruim 100 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan. Bovendien geldt dat reeds in de bestaande situatie sprake is van diverse woonbestemmingen op kortere afstand tot het sportcomplex, zodat het sportpark al rekening dient te houden met dichterbij gelegen woningen.

## 4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 BODEM

### 4.3.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Indien nieuwbouw plaatsvindt, dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Er is dan een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

### 4.3.2 Relatie tot de ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Arnicon B.V. een verkennend bodemonderzoek, inclusief een asbestonderzoek in de bodem uitgevoerd. De rapportage d.d. 8 juni 2023 (kenmerk: RAPPORT 23-0064-O) is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op de locatie Bergse Linker Rottekade 201A is onder andere een nader bodemonderzoek zware metalen en asbest uitgevoerd. De rapportage d.d. 1 september 2015 (kenmerk: 150456) is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

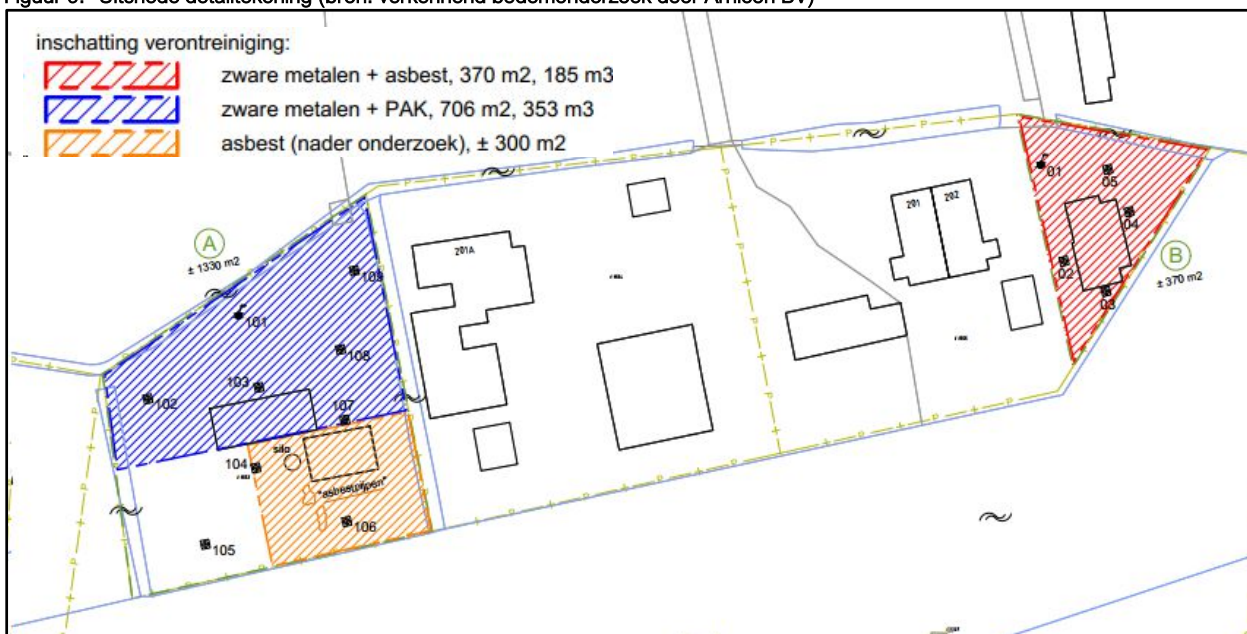
#### **Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in bodem**

Voorafgaand aan het verkennend onderzoek is de bovengrond van de locatie als verdacht beschouwd op het voorkomen van bodemverontreinigingen (zware metalen, PAK, PCB en organische chloorbestrijdingsmiddelen). De locatie is daarnaast als asbestverdacht aangemerkt.

Op basis van het onderzoek kan de locatie worden verdeeld in twee deellocaties (A - westzijde ontwikkellocatie, B - oostzijde ontwikkellocatie). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht voor bodemverontreiniging met zware metalen en/of PAK en asbest in de bovengrond (0,0- 0,50 m-mv)" wordt bevestigd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en asbest, waardoor er een saneringsnoodzaak is voor beide deellocaties. Ter plaatse van de gronden ingeklemd tussen beide deellocaties in, is geen verontreiniging aangetroffen.

Ten aanzien van asbest is uitsluitend ter plaatse van het westelijk gelegen perceel een overschrijding van de interventiewaarde geconstateerd. Naar de diepte toe is de verontreiniging begrensd met analyses tot een diepte van 0,5 m-mv. De oppervlakte van het asbesthoudende terreindeel bedraagt circa 300 m<sup>2</sup>.

Figuur 9. Uitsnede detailtekening (bron: verkennend bodemonderzoek door Arnicon BV)



Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat een saneringsnoodzaak geldt voor de deellocaties A (westzijde, blauw in figuur 9) en B (oostzijde, rood in figuur 9). Er zullen daarom saneringswerkzaamheden moeten plaatsvinden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze werkzaamheden zullen worden gemeld aan het bevoegd gezag middels een melding of door het indienen van een saneringsplan. Het saneringsplan is momenteel in voorbereiding door Arnicon B.V.. Vanwege de aanwezigheid en het gebruik van de bestaande bebouwing is de sanering nog niet uitgevoerd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt ook dat er sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde ten aanzien van asbest. Geadviseerd wordt om dit terreindeel nader te onderzoeken op asbest zowel in horizontale vlak als verticaal om zodoende de omvang van de asbestverontreiniging beter te kunnen bepalen.

#### Nader bodemonderzoek zware metalen en asbest

Op het oostelijk deel van de locatie (Bergse Linker Rottekade 201A) is een nader bodemonderzoek zware metalen en asbest uitgevoerd door Koenders & Partners in 2015. In verband met de overschrijding van de interventiewaarde ten aanzien van asbest zoals geconstateerd door Arnicon BV (zie bovenstaand) is de conclusie voor wat betreft asbest relevant.

Uit het nader onderzoek naar asbest door Koenders & Partners blijkt dat het bij het verkennend onderzoek asbest in het mengmonster aangetoonde sterk verhoogde asbestgehalte niet opnieuw is bevestigd. Vermoedelijk was er sprake van een incidentele asbestverontreiniging. Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er plaatselijk sprake is van sporen asbesthoudend materiaal in de bodem. Er is echter géén sprake van een significante asbestverontreiniging in de bodem in gehalten groter dan 100 mg/kg ds gewogen. Gezien de geringe afstand tussen de locaties wordt het niet noodzakelijk geacht om een aanvullend asbestonderzoek uit te voeren.

### 4.3.3 Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging zal worden gesaneerd. De verontreinigingscontour van de projectlocatie beperkt zich niet alleen tot het oostelijk en westelijk deel, maar is ook aanwezig op het middenterrein. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is reeds een melding saneren en een melding graven in grond met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit gedaan. De projectlocatie wordt als gevolg van de uitvoering van deze

meldingen geschikt voor de ontwikkeling en derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 CULTUURHISTORIE

### 4.4.1 Algemeen

#### **Erfgoedwet**

Vanaf 2016 wordt een gedeelte van het cultureel erfgoed beschermd via de Erfgoedwet. In deze wet zijn deels de regels uit de voormalige Monumentenwet 1988 opgenomen, en deels zijn deze tijdelijk in de Erfgoedwet ondergebracht totdat de Omgevingswet in werking zal treden. Tot dat moment geeft de Erfgoedwet het Rijk de mogelijkheid om objecten aan te wijzen als rijksmonument en regelt de bescherming daarvan via een vergunningstelsel, opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Erfgoedwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De wet verplicht in het geval van een Rijksbeschermd stadsgezicht de betrokken gemeente een beschermend bestemmingsplan op te stellen voor het gebied. De Erfgoedwet geeft aan gemeenten de mogelijkheid om zelf gemeentelijke monumenten aan te wijzen.

#### **Cultuurhistorische kaart Zuid-Holland**

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De kaart, ook bekend als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), gaat in op drie thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Sinds januari 2017 is de geldende cultuurhistorische kaart van kracht.

#### **Gemeentelijk beleid**

De Erfgoedagenda zet koers en schetst de concrete activiteiten rond het gebouwde en aangelegde cultuurhistorisch waardevolle erfgoed van Rotterdam tot 2020. Met de Erfgoedagenda wordt hernieuwd en gestructureerd duiding gegeven aan de wijze waarop de gemeente de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige omgang met erfgoed de komende jaren op wil pakken.

De gemeente Rotterdam hanteert de Erfgoedverordening 2010. Deze verordening geeft regels over hoe om te gaan met gemeentelijke monumenten. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet of de gemeentelijke verordening.

### 4.4.2 Relatie tot de ontwikkeling

Er is geen sprake van een rijks- of gemeentelijk beschermd monument binnen de projectlocatie. Wel is in de directe omgeving een beeldbepalend object gesitueerd en ligt de locatie binnen een molenbiotoop van de op ca. 260 meter afstand gelegen Prinsenmolen. Op de molenbiotoop wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan.

Op het de projectlocatie is de Cultuurhistorische Verkenning Terbregge (2018) van toepassing. Hierin is naar voren gekomen dat onder andere de open ruimte tussen de woningen in de lintbebouwing aan de Bergse Linker Rottekade van grote waarde is. Verder is de groene zone langs de Rotte en Bergse Linker Rottekade als bijzonder waardevol aangemerkt. De brede zone achter de Bergse Linker Rottekade maakt deel uit van de projectlocatie en is gelegen in de groene hoofdstructuur. Verdere verdichting van de gronden is om die reden niet gewenst.

De cultuurhistorie van het gebied heeft als belangrijk aanknopingspunt gediend voor het opstellen van de (stedenbouwkundige) uitgangspunten die aan het plan ten grondslag dienen te liggen. De opgestelde uitgangspunten richten zich op de ontwikkeling van maximaal 9 woningen binnen het totale ontwikkelgebied, zodat recht wordt gedaan aan het landelijke en kleinschalige karakter van het landschapspark de Rotte.

Tot slot ligt ten westen van de projectlocatie één beeldbepalend object. Beeldbepalende objecten zijn individuele gebouwen die in hoge mate kenmerkend zijn voor het gebied; representatief voor de periode en verkerend in redelijk gave conditie. Beeldbepalende objecten hebben geen wettelijke bescherming, maar zijn wel waardevol. Het zijn geen monumenten, maar ze krijgen in principe een planologische bescherming in het bestemmingsplan. Behoud en hergebruik zijn daarbij het uitgangspunt. In voorliggend geval gaat het om de tuinderswoning uit 1914, gesitueerd aan de Bergse Linker Rottekade 188. Deze woning valt onder de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 46.2, maar buiten de grenzen van dit project. Met onderhavige ontwikkeling worden dan ook geen veranderingen aan het beeldbepalende object voorzien. De ontwikkeling van de vier woningen doet bovendien geen afbreuk aan de uitstraling en/of waarde van het object. Daarbij wordt opgemerkt dat in de cultuurhistorische erkenning is geadviseerd nieuwe bebouwing beter op de omgeving aan te laten sluiten. Qua stedenbouw is dit reeds gebeurd door de randvoorwaarden die zijn gesteld.

Voor de uitstraling van de nieuwe bebouwing zijn de welstandscriteria relevant. De toets aan de welstandscriteria vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en valt daarmee buiten de kaders van deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Door de extra waarborg van de welstandstoets kan echter gesteld worden dat ook op dat punt kan worden geconcludeerd dat de nieuwe ontwerpen zullen passen binnen het karakter van het gebied en de omliggende gronden.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De toets aan de welstandscriteria vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

## 4.5 DUURZAAMHEID

### 4.5.1 Algemeen

De wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouw zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt onder andere eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), een maat voor energiezuinigheid, is per 1 januari 2021 vervallen. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

#### Duurzaamheidskompas

Het Duurzaamheidskompas van de gemeente Rotterdam zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. In het Duurzaamheidskompas is te lezen:

1. Welke doelstellingen Rotterdam in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de gemeente de transitie op het gebied van duurzaamheid dichterbij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaat en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen. Voor de lange termijn zijn een aantal doelstellingen geformuleerd voor vier verschillende thema's: energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en gezonde leefomgeving.

### 4.5.2 Relatie tot de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling op de projectlocatie is de ambitie voor duurzaamheid hoog. Naast de wettelijk verplichte eisen is er in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat: *“Voor de nieuwe woning worden hoge*

*verwachtingen gesteld omtrent duurzaamheid. Het creëren van een energie-neutrale woning is het uitgangspunt. Essentiële maatregelen hierbij zijn het gebruik van zeer goede isolatie, het toepassen van een warmtepomp in combinatie met lage-temperatuurverwarming voor een gasloze woning en het zorgvuldig inpassen van PV-panelen.”*

De woningen zullen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Verder is er in het plan aandacht voor energietransitie (bijvoorbeeld door het gebruik van duurzame energie), voor circulariteit (bijvoorbeeld door het toepassen van producten met een lange levensduur), voor klimaatbestendigheid (bijvoorbeeld door een groene omgeving met inheemse plantensoorten) en voor een gezonde leefomgeving (bijvoorbeeld door een zo goed mogelijke in pandige luchtkwaliteit).

### 4.5.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.6 EXTERNE VEILIGHEID

### 4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

### Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet.

Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

#### 4.6.2 Relatie tot de ontwikkeling

Het project betreft de realisatie van een viertal vrijstaande woningen op een locatie waar reeds drie woningen en bedrijfsbebouwing aanwezig is. Er is daarmee reeds sprake van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid en er blijft sprake van kwetsbare objecten, waarbij één extra woning wordt toegevoegd. In de omgeving van de woningen is sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor.

De Rijksweg A20 ligt op zo'n 420 meter van de locatie van het project. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkellocatie ligt buiten het PR-plafond. De toevoeging van een extra woning is van een zodanig geringe omvang en ligt op een zodanige afstand van de A20 dat daar geen invloed van uitgaat op de berekening van het groepsrisico. Het plasbrandaandachtsgebied van de A20 bedraagt 30 meter en strekt derhalve niet tot aan de locatie van het project.

Ook over de nabijgelegen spoorlijn Rotterdam - Gouda worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De ontwikkellocatie ligt buiten het PR-plafond. De toevoeging van een extra woning is van een zodanig geringe omvang en ligt op een zodanige afstand (circa 480 meter) van de spoorlijn dat daar geen invloed van uitgaat op de berekening van het groepsrisico. Het plasbrandaandachtsgebied van het spoor bedraagt 30 meter en strekt derhalve niet tot aan de locatie van het project.

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich geen andere relevante risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.7 GELUID

#### 4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Ook dan zal eerst de gevelbelasting bepaald dienen te worden.

Langs een (toekomstige) spoor- en verkeersweg en industriegebieden ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB ten aanzien van wegen, 55 dB ten aanzien van spoorwegen en 50 dB ten aanzien van industriegebieden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor woningen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB ten aanzien van wegen en 68 dB ten aanzien van spoorwegen. Voor industriegebieden bedraagt de maximale ontheffingswaarde 55 dB voor geprojecteerde woningen en 60 dB voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

Indien gevelbelastingen boven deze ontheffingswaarde optreden is een geluidsgevoelige bestemming alleen mogelijk indien deze gevels doof worden uitgevoerd. Een blinde gevel, een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder namelijk specifiek benoemd als zijnde geen gevel. Op een gevel waarin geen te openen delen, zoals ramen, deuren en ventilatievoorzieningen zitten hoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

#### 4.7.2 Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkellocatie ligt binnen de wettelijke geluidszones van de volgende geluidbronnen: Rijksweg A20 (wegverkeerslawaaï) en spoorlijn Rotterdam – Gouda (railverkeerslawaaï). Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen 30 km/ uur wegen, waarvan verkeersgegevens bekend zijn, bepaald. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand is de conclusie overgenomen.

##### Weg

In onderstaande tabel zijn de maximale geluidbelastingen ten gevolge van de verschillende wegen aangegeven.

Tabel 2. Maximale geluidbelastingen wegverkeer (bron: akoestisch onderzoek)

| Weg           | Maximale geluidbelasting |
|---------------|--------------------------|
| Rijksweg A-20 | 53 dB                    |

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de A20 maximaal 53 dB bedraagt op de rand van het bouwvlak van de planlocatie. Hiermee is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB na aftrek wordt niet overschreden.

##### Gemeentelijke wegen

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Marie Overeijnderweg (30 km/u) maximaal 27 dB bedraagt op de rand van het bouwvlak van de planlocatie. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

##### Spoor

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege het spoor maximaal 51 dB bedraagt op de gevels van de planlocatie. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (55 dB).

### Cumulatie

Er vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege meerdere bronnen wordt overschreden, is er sprake van samenloop van geluidbronnen en is cumulatie aan de orde om de aanvaardbaarheid te toetsen (goede ruimtelijke onderbouwing). De maximale berekende gecumuleerde geluidbelasting is 56 dB (zonder aftrek ex art. 110g Wgh). De maatgevende bron is het wegverkeer.

### Beoordeling bestemmingsplan en gemeentelijk beleid

De maximale geluidbelasting in gevolge van de rijksweg A20 is 53 dB. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Dove gevels zijn niet aan de orde.

Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam dienen woningen te beschikken over minimaal één geluidluwe gevel én buitenruimte (mits een buitenruimte aanwezig is). Op grond van de rekenresultaten kan geconcludeerd worden dat het gehele bouwvlak geluidluw is. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid van Rotterdam.

### Aanvraag hogere waarden

Maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvangzijde zijn niet (financieel) doelmatig. Geadviseerd wordt om een hogere waarden aan te vragen volgens onderstaande tabel. De woningen hebben een geluidluwe zijde en buitenruimte aan de achterzijde.

Tabel 3. Aan te vragen hogere waarden (bron: akoestisch onderzoek)

| Bron          | Hogere waarde |
|---------------|---------------|
| Rijksweg A-20 | 53 dB         |

## 4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het aanvragen van hogere grenswaarden vanwege de rijksweg A20 is daarbij wel een randvoorwaarde.

## 4.8 LUCHTKWALITEIT

### 4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

#### WHO advieswaarden en voorstel Europese Commissie

Op 22 september 2021 heeft de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. De nieuwe advieswaarden zijn voor de relevante stoffen lager dan de advieswaarden uit 2005.

De WHO heeft zich gerealiseerd dat niet overal in de wereld de nieuwe advieswaarden direct kunnen worden gerealiseerd. Om een stapsgewijze verbetering van de luchtkwaliteit mogelijk te maken, heeft de WHO ook een aantal 'interimdoelen' geformuleerd. De Europese Commissie heeft het strengste interimdoel voorgesteld als nieuwe grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare jaargemiddelde grens- en advieswaarden voor luchtkwaliteit.

Tabel 4. Overzicht grens- en advieswaarden luchtkwaliteit

| Stof                               | Grenswaarde in µg/m <sup>3</sup><br>(Wet milieubeheer) | Advieswaarde in<br>µg/m <sup>3</sup> (WHO 2005) | Voorstel Europese<br>Commissie in µg/m <sup>3</sup> | Advieswaarde in<br>µg/m <sup>3</sup> (WHO 2021) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | 40                                                     | 40                                              | 20                                                  | 10                                              |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | 40                                                     | 20                                              | 20                                                  | 15                                              |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | 25                                                     | 10                                              | 10                                                  | 5                                               |

#### Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

#### 4.8.2 Relatie tot de ontwikkeling

Het project bestaat uit de realisatie van vier vrijstaande woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat het project zelf niet in betekenende mate bijdraagt

#### Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van een specifieke locatie kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie van het project. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub>, 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 1 juni 2023) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 5. Gecorrigeerde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van de projectlocatie (bron: cimk.nl).

| Jaar                                   | Achtergrondconcentratie              |                                       |                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|                                        | NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) |
| 2021                                   | 20,3                                 | 16,7                                  | 9,4                                    |
| 2030                                   | 15,1                                 | 14,9                                  | 7,6                                    |
| Grenswaarden Wet milieubeheer          | 40                                   | 40                                    | 25                                     |
| Advieswaarde WHO (2021)                | 10                                   | 15                                    | 5                                      |
| Advieswaarde Europese Commissie (2023) | 20                                   | 20                                    | 10                                     |

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De advieswaarden van de WHO (2021) worden overschreden, maar er wordt voldaan aan de advieswaarde van de Europese Commissie (2023). De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling is niet van zodanige omvang dan een overschrijding van de grenswaarden zal plaatsvinden.

### 4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 MOLENBIOTOOP

### 4.9.1 Algemeen

Voor het behoud van molens is een molenbiotoop van belang. Een molenbiotoop is een gebied dat zodanig is ingericht dat de wind de molen kan bereiken. Het gebied rondom de molen functioneert goed als er sprake is van een goede windtoetreding en windafvoer. Daarnaast is in het kader van de cultuurhistorische waarde van de molen de omgeving van belang vanuit het visueel ruimtelijke aspect.

### 4.9.2 Relatie tot de ontwikkeling

Aan het Prinsemolenpad 72 te Rotterdam is de molen genaamd “Prinsenmolen” gesitueerd. Deze molen is beschermd als Rijksmonument en een belangrijk icoon en blikvanger in de omgeving van de projectlocatie en van Rotterdam. De molenbiotoop, zoals opgenomen als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan “vrijwaringszone – molenbiotoop 1”, strekt zich over de projectlocatie. De molen is gelegen op een afstand van circa 260 meter van de projectlocatie. In gevolge van de ligging binnen de molenbiotoop geldt dat voor iedere woning op de ontwikkellocatie de maximale bouwhoogte dient te worden bepaald aan de hand van de in onderstaand kader opgenomen bouwregel.

*Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geldt dat ten behoeve van de windvang van de molen en het zicht op de molen nieuwe bouwwerken binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, niet hoger mogen worden dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (0,2 meter + NAP).*

De dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de Prinsenmolen is gelegen aan de westzijde van de ontwikkellocatie op circa 277 meter afstand van de molen. 1/100 van onderlinge afstand is daarmee 2,77 meter. Uitgaande van de AHN viewer bedraagt de hoogte aldaar 5,5 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte van de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de molen bedraagt daarmee (0,2 + 5,5 + 2,77) 8,47 meter. De overige woningen zijn op een grotere afstand van de molen gelegen waardoor de toegestane nokhoogte eveneens hoger zal zijn. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt iedere woning in het plangebied afzonderlijk getoetst aan de bovenstaande bouwregel uit het bestemmingsplan “Terbregge” en dient hieraan te worden voldaan.

### 4.9.3 Conclusie

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.10 NATUUR

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

### Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

### 4.10.1 Relatie tot de ontwikkeling

#### Soortenbescherming

Het project bestaat uit de realisatie van vier vrijstaande woningen. In gevolge van de nieuwbouw van de woningen vinden er sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. In dit kader is een onderzoek gedaan naar soortenbescherming. Er is een ecologische quickscan en een nader ecologisch onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van broedvogels met jaar rond beschermde nesten, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. De rapportages van de onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand zijn de conclusies overgenomen.

#### Ecologische quickscan

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals

soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 6. (deel 1) Overzicht geschiktheid locatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: ecologische quickscan).

| Soortgroep  |                    | Geschikt habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Onthefingsaanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen*                                                                          |
|-------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels | algemeen           | ja               | ja                | nee             | nee                | Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen. Anders een broedvogelinsectie uitvoeren. |
|             | jaarrond beschermd | ja               | mogelijk          | ja              | mogelijk           | Aanvullend onderzoek naar nestlocaties van steenuil, kerkuil, huismus en gierzwaluw.                   |

Tabel 7. (deel 2) Overzicht geschiktheid locatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: ecologische quickscan).

| Soortgroep               |                  | Geschikt habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Onthefingsaanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen*                                                                                                                                   |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen | ja               | mogelijk          | ja              | mogelijk           | Aanvullend onderzoek naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en meervleermuis. |
|                          | foerageergebied  | ja               | nee               | nee             | nee                | Aandacht voor verlichting.                                                                                                                                      |
|                          | vliegroutes      | ja               | nee               | nee             | nee                | Aandacht voor verlichting.                                                                                                                                      |
| Grondgebonden zoogdieren |                  | ja               | mogelijk          | ja              | mogelijk           | Nader onderzoek naar steenmarters. Tevens aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren.                                           |
| Amfibieën                |                  | minimaal         | mogelijk          | nee             | nee                | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieën.                                                                                                    |
| Reptielen                |                  | nee              | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
| Vissen                   |                  | nee              | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
| Libellen en vlinders     |                  | nee              | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
| Overige ongewervelden    |                  | nee              | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
| Vaatplanten              |                  | nee              | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
|                          |                  |                  |                   |                 |                    |                                                                                                                                                                 |
| Gebiedsbescherming       |                  | Gebied aanwezig  | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Vergunningplicht   |                                                                                                                                                                 |
| Natura 2000              |                  | 12 km            | mogelijk          | ja              | mogelijk           | AERIUS-berekening uitvoeren                                                                                                                                     |
| Natuurnetwerk Nederland  |                  | 2,4 km           | nee               | nee             | nee                | -                                                                                                                                                               |
| Houtopstanden            |                  | n.v.t            | n.v.t             | n.v.t           | n.v.t              |                                                                                                                                                                 |

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

#### Nader onderzoek

Het nader onderzoek ecologie is uitgevoerd naar nestlocaties van de steenuil en/of kerkuil, huismussen en gierzwaluwen en verblijfplaatsen van de steenmarter en vleermuizen. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De opstallen behorende tot de onderzoekslocatie vervullen geen beschermde functie als nest- of rustlocatie voor de steenuil en/ of kerkuil;
- De opstallen en het groen behorende tot de onderzoekslocatie vervullen geen beschermde functie als nestlocatie voor de huismus;
- De opstallen behorende tot de onderzoekslocatie vervullen geen beschermde functie als nestlocatie voor de gierzwaluw;
- De opstallen en onderzoekslocatie zelf vervullen geen beschermde functie als verblijfplaats voor één van de onderzochte vleermuissoorten;
- De onderzoekslocatie vervult geen beschermde functie als verblijfplaats voor de steenmarter;

De adviezen en aanbevelingen voortkomende uit het onderzoek zijn:

- Indien werkzaamheden in de actieve periode (april t/m oktober) tussen zonsondergang en zonsopkomst worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om te werken conform maatregelen om verstoring van vleermuizen door bouwverlichting te voorkomen. Schakel hiervoor een deskundig ecooloog in.
- Voor de algemeen voorkomende broedvogels en (grondgebonden) zoogdieren moet aan de zorgplicht voldaan worden.

#### **Gebiedsbescherming**

De projectlocatie is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingzones die de verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 2,4 kilometer ten noorden van de projectlocatie. Dit betreft een ecologische verbinding. Het dichtstbijzijnde natuurgebied van de NNN ligt op 4,4 km afstand.

Gelet op artikel 6.24 van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland worden beperkingen opgelegd vanuit het kader van het Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gelegen zijn in het Natuurnetwerk Nederland, of deel uitmaken van de strategische reservering van natuur. Beide vereisten zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt niet noodzakelijk geacht.

De projectlocatie maakt eveneens geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Oude Maas, bevindt zich op circa 12 kilometer afstand ten zuiden van de onderzoekslocatie. Natura 2000-gebied Oude Maas is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstof gevoelige Natura 2000-gebied is Solleveld & Kapittelduinen, wat op circa 22 kilometer afstand ten westen van de projectlocatie ligt.

Door middel van een stikstofdepositie berekening dient aangetoond te worden of sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Wanneer sprake is van stikstofdepositie is het beoogd initiatief niet zonder meer uitvoerbaar onder de Wet natuurbescherming. De stikstofdepositie berekening is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies en de rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase (zie bijlage) blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

#### **4.10.2 Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.11 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN**

#### **4.11.1 Algemeen**

Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens



## 4.12.2 Relatie tot de ontwikkeling

### Parkeren

De projectlocatie ligt binnen gebiedstype C, overig gebied. Op de locatie wordt voorzien in eigen parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de boogde woningen. Om te waarborgen dat daartoe een passende parkeeroplossing wordt geboden dient bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' te worden voldaan aan de beleidsregeling, of diens rechtsopvolger. Uitgaande van topsegment woningen groter dan 120 m<sup>2</sup> gbo is de parkeernorm 1,8 pp/woning, inclusief bezoekersparkeren. Tevens moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren t.b.v. bezoekers, en hulp- en bezorgdiensten.

In aanvulling op het bovenstaande wordt het volgende vermeld. In afwijking van de Nota van Uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van de Bergse Linker Rottekade, wordt de parkeeroplossing voor bewoners niet centraal in het plangebied opgenomen, maar per kavel ingericht. Op die manier kan het mandelig gebied efficiënter worden benut, alwaar parkeren voor bezoekers en ruimte voor hulp- en bezorgdiensten wordt geboden. Bovendien past een parkeeroplossing voor bewoners op eigen kavel beter bij de woningtypen die ter plaatse worden voorgestaan.

De fietsparkeereis voor woningen wordt opgelost in de bergingen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012 of, met ingang van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in dat besluit. Met behoud van een berging per woning kunnen de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uitgevoerd worden. Gezien de aard van de ontwikkeling, is van dit laatste naar vooralsnog geen sprake.

### Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – rest bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied – 3 x koop, huis, vrijstaand.

Voor dit type woningen op de projectlocatie is de te verwachten verkeersgeneratie gesteld op minimaal 7,3 en maximaal 8,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). Voor vier woningen komt de totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie neer op 30 (29,2) tot 33 (32,4) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze gegevens mogen worden afgezet tegen de verkeersgeneratie afkomstig van de huidige planologische situatie. Per saldo is naar verwachting dan ook sprake van een beperktere toename van de vervoersbewegingen dan nu berekend. Worst case wordt in dit plan uitgegaan van een toename van maximaal 33 mvt/e.

Voor de ontsluiting van de ontwikkellocatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsroute die richting het noorden aansluit op de Bergse Linker Rottekade. Dit betreft een afwijking van de Nota van Uitgangspunten, omdat deze uitgaat van een afzonderlijke ontsluiting voor het meest westelijk gelegen perceel. Vanuit praktisch oogpunt en met het oog op de uitvoerbaarheid, wordt derhalve voorgesteld het meest westelijke kavel bij het geheel te betrekken door het dempen van de bestaande watergang die dit perceel scheidt van de overige percelen (zie hiertoe ook paragraaf 4.XX met betrekking tot het water aspect) en voor het gehele gebied gebruik te maken van één ontsluitingsroute.

De ontsluitingsweg betreft thans een landschappelijke dwarsweg en wordt opgewaardeerd als erftoegangsweg, geschikt om de verkeersgeneratie af te wikkelen. Richting het noorden wordt aangesloten op de Bergse Linker Rottekade, alwaar de verkeersbewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld. In de Nota van Uitgangspunten is reeds aangegeven dat deze Dijkweg beperkte wegcapaciteit kent. Het maximaal te realiseren programma binnen het gebied is hierop afgestemd. De omliggende weginfrastructuur is daarmee voldoende uitgerust om de verkeersbewegingen af te wikkelen.

## 4.12.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 WATER

### 4.13.1 Algemeen

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

1. Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
2. Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
3. Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

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

#### **Gemeentelijk rioleringsplan**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Een goed functionerend stedelijk watersysteem voor een aantrekkelijke stad
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem
3. Robuust grondwatersysteem
4. Actieve communicatie en participatie
5. Innovatie, digitalisering en automatisering

#### **Hemelwaterverordening en waterberging**

Het klimaat verandert, extreem weer komt steeds vaker voor. Daardoor neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag toe. Om de stad voor te bereiden op een extremer klimaat zijn de volgende regelingen ingesteld:

- Bestaande situaties: de Hemelwaterverordening voor het afkoppelen van verharding van bestaande gebouwen en terreinen.
- Nieuwbouw: de eis van 50 mm waterbergen bij nieuwbouw in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

#### **Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft in het Waterbeheerprogramma de visie en ambities voor het waterbeheer beschreven. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In

- samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

#### 4.13.2 Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De digitale watertoets is uitgevoerd en de resultaten zijn opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Het advies is verwerkt in de plannen. In de huidige situatie is reeds bebouwing en erfverharding aanwezig. De toekomstige situatie leidt vooralsnog niet tot een uitbreiding van het verhard oppervlak. Compensatie is om die reden derhalve niet benodigd. Wel wordt er binnen de projectlocatie een bestaande watergang gedempt. Aan de westzijde van de ontwikkeling wordt de bestaande watergang verbreed zodat de capaciteit van waterberging binnen de locatie per saldo minimaal gelijk blijft. De benodigde vergunningen voor zowel het dempen als het graven van water zijn aangevraagd.

Doordat onderhavige ontwikkeling niet voorziet in een toename in verharding is een onevenredig nadelig effect op de grondwaterstand niet te verwachten. Verder ligt de ontwikkellocatie ten zuiden van een waterkering, maar buiten de in dit kader opgenomen dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan.

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vier vrijstaande woningen daar waar reeds drie woningen en bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hierdoor wordt niet voorzien in een uitbreiding van het programma en zal de hoeveelheid afvalwater vooralsnog niet toenemen.

#### 4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.14 (VORMVRIJE) M.E.R.-BEOORDELING

#### 4.14.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

#### **4.14.2 Relatie tot de ontwikkeling**

De ontwikkeling omvat de realisatie van 4 woningen. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden.

#### **4.14.3 Conclusie**

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling die middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

# 5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

## 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer draagt de kosten voor de uitvoering van het project, het project wordt economisch uitvoerbaar geacht. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. De noodzakelijke kosten van de gemeenten worden gedekt door legesopbrengsten. Dit project is hiermee financieel uitvoerbaar.

Ten behoeve van de herontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Rotterdam en de ontwikkelaar. Hierin is overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

## 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 5.2.1 Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer informeert de omwonenden over de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie. In dit kader wordt een inloop-informatie-bijeenkomst georganiseerd op 25 november 2023. Tijdens de bijeenkomst zal de initiatiefnemer de beoogde plannen aan de aanwezigen presenteren en daarop de reacties van omwonenden ophalen.

### 5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt deze ruimtelijke onderbouwing naar de diverse vooroverlegpartners gestuurd.

### 5.2.3 Procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

## 6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel de realisatie van vier vrijstaande woningen op ruime kavels mogelijk te maken. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. In deze rapportage is de ontwikkeling aan de Bergse Linker Rottekade 201, 201a en 202 te Rotterdam gemotiveerd aan relevante beleidskaders. Tevens is de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.