



Gemeente Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing “Vossa Nova”

DEFINITIEF

623.102.90

KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 11 februari 2024

GEMEENTE ROTTERDAM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING “VOSSA NOVA”

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING, BESLUITVLAK

werknnummer

623.102.90

datum

11 februari 2024

bestand

J:\623\102\90\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	23 mei 2023
Ontwerp	24 oktober 2023
Definitief	11 februari 2024

Inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouwing

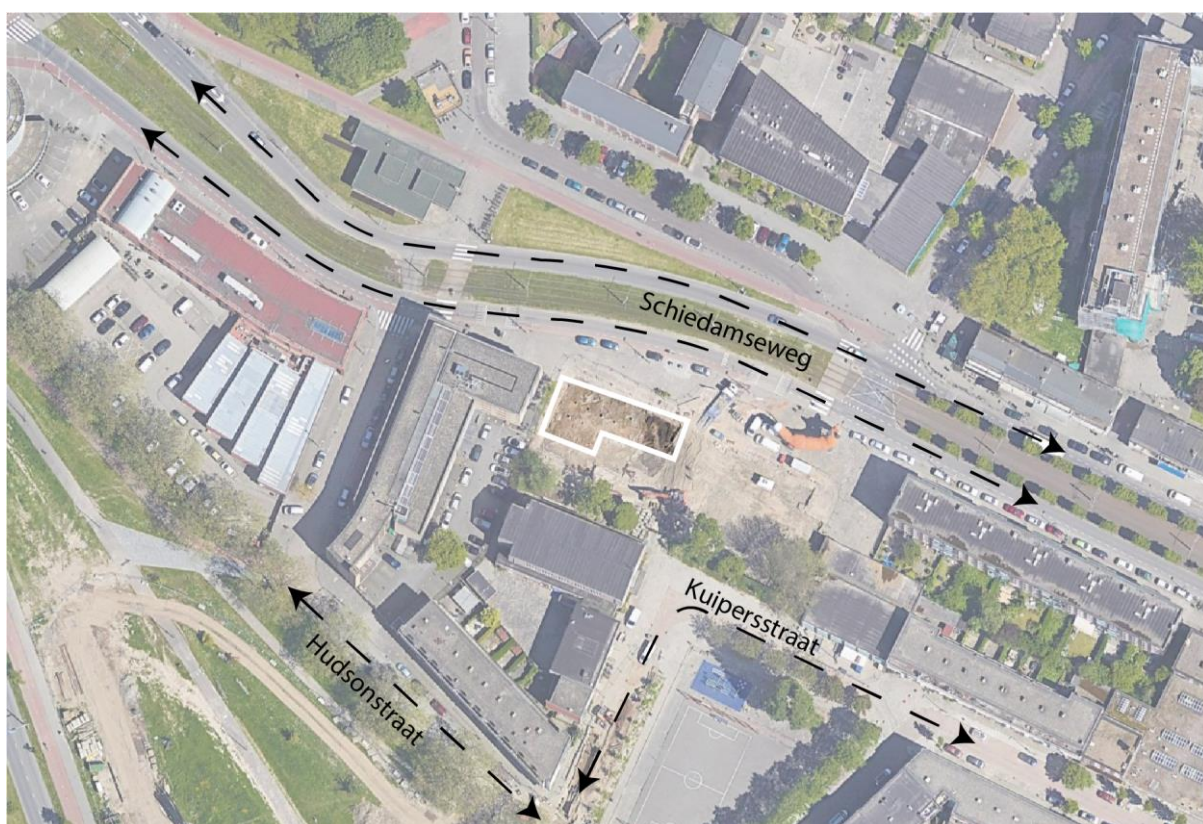
1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1	Bestaande situatie	2
2.2	Ontwikkelingen	4
3.	Ruimtelijke Ordening	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	18
4	Natuur en landschap	19
4.1	Kader	19
4.2	Onderzoek	20
4.3	Conclusie	21
5	Water	21
5.1	Kader	21
5.2	Onderzoek	23
5.3	Conclusie	27
6	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.1	Archeologie	28
6.2	Cultuurhistorie	29
7	Milieu	30
7.1	Algemeen	30
7.2	M.e.r.-beoordeling	30
7.3	Bodemkwaliteit	31
7.4	Akoestische aspecten	33
7.5	Luchtkwaliteit	34
7.6	Milieuzonering	36
7.7	Externe veiligheid	37
7.8	Explosieven	39
7.9	Overige belemmeringen	40
7.10	Duurzaamheid	41
8	Uitvoerbaarheid	43
8.1	Economische uitvoerbaarheid	43
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Nota van Uitgangspunten, Gemeente Rotterdam, juli 2021
Bijlage 2	Voorlopig ontwerp Vossa Nova (voormalig Vossenhol), [Temporary Space] x Wubben.Chan, 25 april 2023
Bijlage 3	Ecologische quickscan, Bureau Natuurlijk, 10 april 2020
Bijlage 4	Stikstofdepositie-onderzoek, Kuiper Compagnons, 30 januari 2024
Bijlage 5	Archeologisch beleidsbesluit, BOOR, 23 juli 2020
Bijlage 6	Verkennd milieukundig bodemonderzoek, IDDS, 22 oktober 2020
Bijlage 7	Aanvullend bodemonderzoek, Gemeente Rotterdam, 13 januari 2023
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai, KuiperCompagnons, 20 januari 2024
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid, Aviv, 25 januari 2024
Bijlage 10	Notitie 'Schiedamseweg 280-282 slopen in verdacht gebied', gemeente Rotterdam, 19 november 2020
Bijlage 11	Watersleutel Hoogheemraadschap Delfland, conceptversie, 10 mei 2023
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek 'Shri Saraswatieschool' en kinderdagverblijf 'Kiddoozz' te Rotterdam, 9 februari 2024
Bijlage 13	Memo luchtkwaliteit KDV, M-Trix installatie adviseurs, 10 oktober 2023



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het projectgebied (rood omcirkeld).



Afbeelding 1.2: Ligging projectgebied in meer detail. De contour van het nieuwe gebouw is wit omkaderd.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Tot medio 2022 was aan de Schiedamseweg 280 - 282 de Sint Nicolaas basisschool aanwezig. Het verouderde schoolgebouw is inmiddels gesloopt om ruimte te maken voor de bouw van een nieuw schoolgebouw, een maatschappelijke voorziening en woningen. De nieuwbouw van de Shri Saraswatie-school is al in ontwikkeling.

Direct naast deze school, op de voorliggende projectlocatie, ligt een concrete wens vanuit zowel Gemeente Rotterdam als Stichting Hindoe Onderwijs Nederland (SHON) om een kinderopvang te realiseren. Dit vanwege de directe nabijheid van de Shri Saraswatie-school en de mogelijkheid om het schoolplein te delen met de kinderopvang. De combinatie van wonen en voorzieningen omarmt de gedachte van de inclusieve stad, zorgt voor werkgelegenheid en bevordert de sociale veiligheid. Op basis van een Nota van uitgangspunten, opgesteld door de gemeente Rotterdam, is een concreet ontwerp uitgewerkt. Voorliggend planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw gebouw met 7 woningen en op de begane grond ca. 250 m² bvo maatschappelijk programma.

Doel

De realisatie van woningen en het maatschappelijk programma past niet binnen de (afwijkings)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een concreet (bouw)plan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De beoogde functiewijziging kan mogelijk worden gemaakt met een vergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels kan mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. Dit betekent dat de uitgebreide procedure van toepassing is. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Schiedamseweg 282, in de wijk Bospolder in het westen van Rotterdam. De Schiedamseweg loopt vanaf historisch Delfshaven, langs het Marconiplein door tot de gemeentegrens van Schiedam. Deze doorgaande weg met tramlijn begrensd het projectgebied aan de noordzijde. Aan de overzijde van de weg zijn diverse scholen en voorzieningen aanwezig. Het projectgebied wordt aan de west-, oost- en zuidzijde begrensd door bestaande woonbebouwing, een gereformeerde kerk en een speelplaats.

De globale ligging van het projectgebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 tot en met 7 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de wijziging en gaat in op, onder andere, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Schiedamseweg 282. Aan de zuidzijde van het projectgebied bevindt zich de Gereformeerde Kerk - Vrijgemaakt Rotterdam – Delfshaven. Ten westen van het projectgebied is een politiebureau gevestigd en ten oosten bevindt zich de nieuwbouwlocatie voor de Shri Saraswatie-school.

Het voormalige schoolgebouw dat voorheen op de locatie stond, de Sint Nicolaas basisschool, is medio 2022 gesloopt. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de voormalige school weergegeven. Op dit moment ligt het terrein braak en wordt gebruikt voor opslag van de nieuwbouw voor de naastgelegen Shri Saraswatie-school (afbeelding 2.2 en 2.3).



Afbeelding 2.1: Situatie voormalig schoolgebouw aan de Schiedamseweg. Bron: GISweb



Afbeelding 2.2: Bestaande situatie aan de Schiedamseweg, gezien vanaf het noordwesten. Bron: Google Maps



Afbeelding 2.3: Bestaande situatie aan de Schiedamseweg, gezien vanaf het noorden. Bron: Google Maps

Planologische situatie

Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bospolder - Tussendijken', vastgesteld op 17 juni 2021 door de gemeente Rotterdam. In de planologische situatie is het projectgebied bestemd als 'Maatschappelijk – 1'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 10 meter aanwezig. Tevens heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

De ontwikkeling past niet binnen de (bouw)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Woningen zijn niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. Daarnaast valt de nieuwbouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak en wordt ook afgeweken van de toegestane bouwhoogte. De afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Afbeelding 2.4: Huidige planologische situatie (in rood de globale projectie van het nieuwe gebouw en schoolplein)
Ruimtelijke onderbouwing 'Vossa Nova', Rotterdam

Definitief

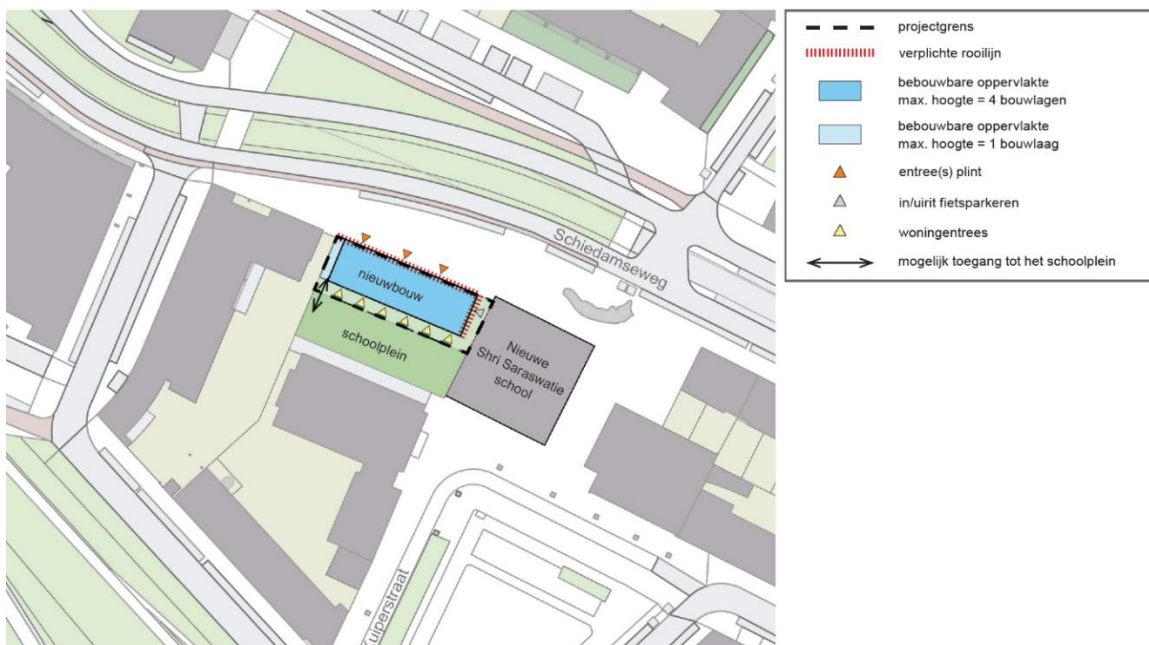
2.2 Ontwikkelingen

De gemeente Rotterdam heeft in juli 2021 een Nota van uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van Vossa Nova, destijds 'Vossenhol' geheten. Deze Nota van Uitgangspunten is opgenomen in bijlage 1. In het document staan de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het project, een stedenbouwkundig matenplan, uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en diverse ondersteunende informatie. Op basis van de Nota van Uitgangspunten is een voorlopig ontwerp gemaakt (bijlage 2). Hierin is de vormgeving van het gebouw en de inpassing van het programma met 7 woningen en een maatschappelijke voorziening op de begane grond weergegeven. Het plan gaat uit van een kinderdagverblijf. Hierna wordt nader ingegaan op diverse aspecten van het plan.

Nota van Uitgangspunten

De huidige stedenbouwkundige aanpak in Bospolder- Tussendijken heeft als doel de helderheid van de vooroorlogse stedelijke structuur te herstellen met hedendaagse architectonische lagen. Belangrijke aspecten van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- De aangegeven rooilijn van het bouwblok wordt gerespecteerd;
- De maximale bouwhoogte is 4 bouwlagen. De begane grond heeft een groter bebouwbaar gebied;
- De 4e bouwlaag mag max. 50% bebouwd zijn. Wegens de technische uitwerking van de woningplattegronden en de wens om voldoende buitenruimte per woning behouden, is dit percentage in het ontwerp iets hoger dan 50%;
- De entree(s) van het maatschappelijke programma in de plint zijn aan de Schiedamseweg gelegen. Door inpassing van kinderopvang in de plint zijn in het voorlopig ontwerp vier entrees van eengezinswoningen verschoven naar de zijde van de Schiedamseweg;
- De entree van de gemeenschappelijke fietsenstalling is aan de Schiedamseweg of aan de nieuwe zijstraat gelegen;
- De entrees van de eengezinswoningen zijn aan de nieuwe achterstraat gelegen;
- Als er een kinderopvang in de plint komt, die gerelateerd is aan de Shri Saraswatie school, wordt toegang tot het schoolplein aan het westzuidelijke deel van het plot mogelijk.



Afbeelding 2.5: Uitsnede Nota van Uitgangspunten
Beeldkwaliteit

Vossa Nova maakt deel uit van een naoorlogs ensemble en wordt onderdeel van de Schiedamseweg. De Shri Sarawatieschool, Vossa Nova en het politiebureau zijn een sluitstuk in dit ensemble. De gebouwen lezen als losse volumes met een eigen karakter en tijdsgeest. De Shri Saraswatie school is gearticuleerd, tactiel en rijk vormgegeven. Het politiebureau is sober en eenduidig met een eyecatcher en beëindiging op de hoek. Vossa Nova moet een overgang bieden tussen de twee gebouwen in schaal, karakter, kleur en vormgeving. Het nieuwe gebouw sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving voor wat betreft de uitstraling, materiaalgebruik en hoogte.

Afbeeldingen 2.6 t/m 2.8 geven een impressie weer van het gebouw, de gevel en het volume.



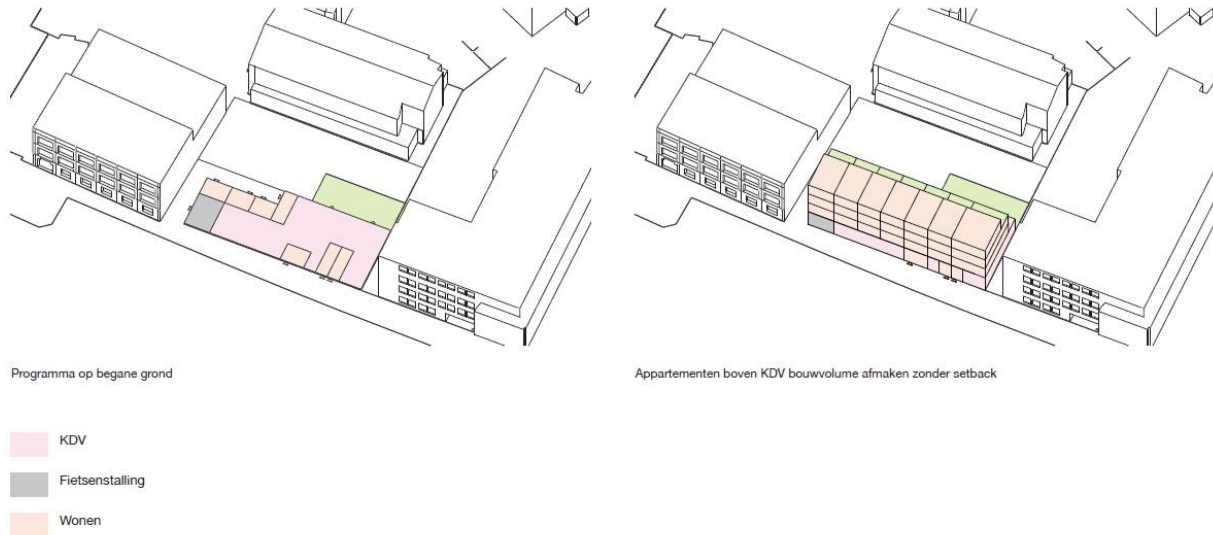
Afbeelding 2.6: Impressiebeeld van het nieuwe gebouw aan de Schiedamseweg



Afbeelding 2.7: Stedenbouwkundige inpassing en gevelaanzichten voor- en achtergevel (concept)

Programma

Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen (ca. 14 meter) met in de plint een gemixt programma bestaande uit een kinderdagverblijf, een gemeenschappelijke fietsenstalling en de entree naar de woningen. Op de eerste, tweede en derde verdieping worden 7 woningen gerealiseerd (afbeelding 2.8).

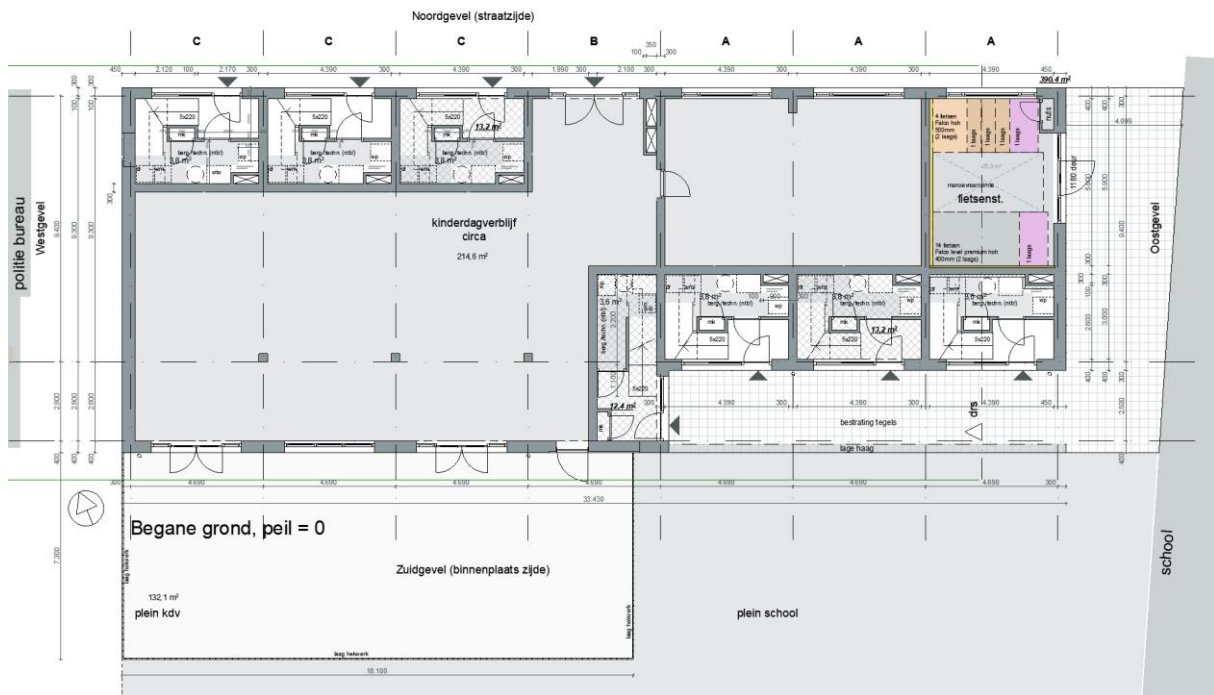


Afbeelding 2.8: Inpassing programma

De eerste verdieping biedt ruimte voor een kinderdagverblijf met aan de achterzijde een plein van circa 132 m². Dit plein grenst aan het schoolplein van de Shri Sarawatie school en is afgeschermd met een laag hekwerk. Daarnaast zijn er zeven private bergingen gecreëerd voor de woningen. Aan de oostzijde van de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling die plek biedt voor minimaal 21 fietsen.

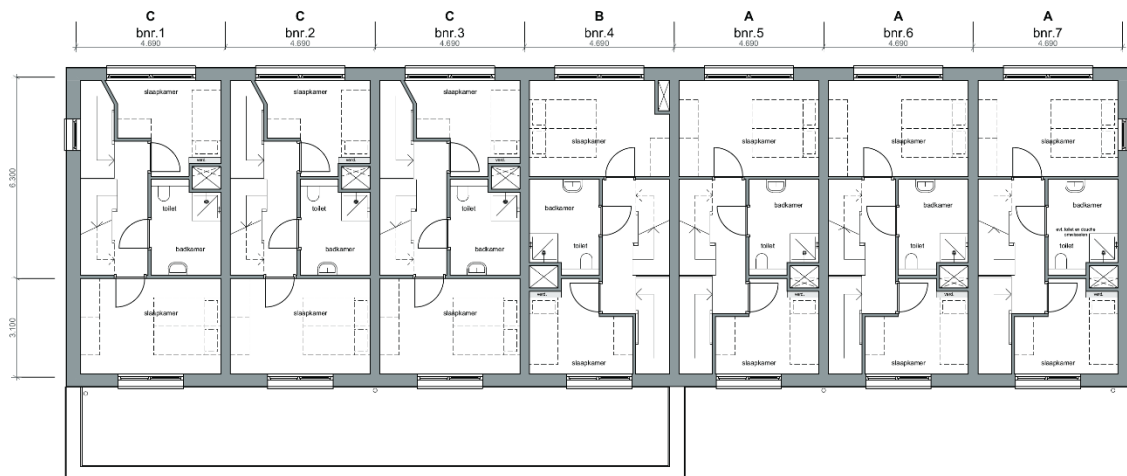
Op de eerste bouwlaag bevinden zich zeven woningen bestaande uit drie bouwlagen en een entree op de begane grond. Er zijn verschillende plattegronden ingepast die verschillen per woning en per bouwlaag. Alle zeven woningen beschikken over drie slaapkamers, een badkamer, een toilet, een woonkamer, een open keuken en een eetkamer. De indeling per bouwlaag verschilt per woning. Daarnaast is er nog ruimte voor een studieruimte en/of een extra toilet in de drie oostelijk gelegen woningen. Alle woningen hebben vanaf de derde verdieping toegang tot een terras. Dit terras is aan weerszijden afgeschermd met een privacy scherm van circa 1,8 meter.

In afbeelding 2.9 en 2.10 worden de plattegronden van de begane grond en 1^e bouwlaag weergegeven.



Abbeelding 2.9: concept-plattegrond begane grond (concept)

1e verdieping



Verdieping 1, 3900+ tov peil

Abbeelding 2.10: plattegrond 1^e verdieping (concept)

Ontsluiting en parkeren

Autoparkeren

Vanwege de nabijheid van verschillende modaliteiten van openbaar vervoer en ten behoeve van de veiligheid voor de kinderen van de scholen in de directe omgeving is het uitgangspunt dat er geen autoparkeerplaatsen op deze locatie worden aangelegd. Desondanks moet de ontwikkeling wel voldoen aan de parkeernorm.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder bijzonder gemeentelijk belang (artikel 6, lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernormen 2022) waardoor er een vrijstelling van de parkeereis mogelijk is. De randvoorwaarden, zoals vermeld in de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1), worden gezien als een voorwaarde voor een bijzonder gemeentelijk belang (zoals het aantal woningen, de gemeenschappelijke fietsenstalling en de privé inpandige bergingen). De hieraan verbonden voorwaarde is dat bewoners en gebruikers van het pand uitgesloten zijn van parkeervergunningen op straat (artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernormen 2022).

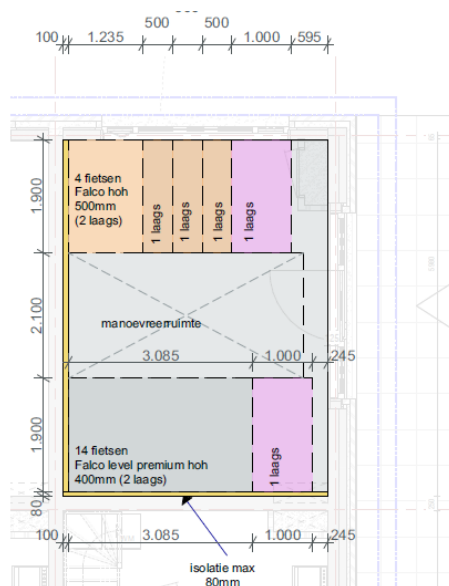
Fietsparkeren

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 21 fietsparkeerplaatsen: 7 woningen met als vereiste 3 fietsparkeerplaatsen per woning. Vanwege de kleinschaligheid van het KDV (ca. 250 m² bvo) is voor deze maatschappelijke functie een vrijstelling aan de orde, en geldt geen fietsparkeereis. In totaal dienen 21 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Alle fietsparkeerplaatsen dienen te zijn ingericht voor langparkeren. Dat betekent afgesloten, wind- en weersbestendig.

De maatvoering van fietsparkeerplaatsen (breedte in hart-op-hart maatvoering) dient op grond van het fietsparkeerbeleid zodanig groot te zijn dat deze naast plek voor reguliere fietsen ook geschikt zijn voor het stallen van voldoende scooters, bakfietsen en andere fietsen met een afwijkende maat. Er wordt onderscheid gemaakt in in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep). Concreet gaat het in dit plan om:

- 60% reguliere fietsparkeerplekken = 13 stuks
- 15% beperkt afwijkend = 3 stuks (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt o.b.v. doelgroep = 3 stuks
- 10% sterk afwijkend = 2 stuks(parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

De inpassing van de fietsparkeerplaatsen is weergegeven in afbeelding 2.11. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 2.11: inpassing fietsparkeerplaatsen begane grond (grijs = regulier, oranje – beperkt afwijkende maat, breedte 0,5 m, roze = sterk afwijkende maat, breedte 1 m).

Verkeersgeneratie

Op basis van het toekomstige programma is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling berekend, gebruikmakend van de cijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe programma is bepaald op basis van het gebiedstype zeer sterk stedelijk, schil centrum. Voor wat betreft het toekomstige programma is worst-case gerekend met koopappartementen in het dure segment. Het kinderdagverblijf heeft een oppervlakte van circa 250 m² bvo en 132 m² buitenruimte. Zoals blijkt uit tabel 2.1 heeft plan een verkeersgeneratie van 133 mvt/etmaal.

Programma	CROW-norm	Aantallen/bvo	Verkeersgeneratie
Koop, appartement, duur	5,8	7	40,6
Kinderdagverblijf (crèche) inclusief schoolplein	24,2 per 100 m ² bvo	382 m ² bvo	92,4
Totaal			133

Tabel 2.1: berekening verkeersgeneratie

Het projectgebied wordt ontsloten aan de Schiedamseweg. De Schiedamseweg is ontsloten op de bestaande wegenstructuur in Rotterdam. Omdat deze verkeersproductie relatief klein is ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen, leidt deze extra verkeersproductie niet tot belemmeringen.

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnuvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Binnen het projectgebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid twee Bro. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een ruimtelijke procedure waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van zeven woningen en een maatschappelijke voorziening op de begane grond. De

voorliggende ontwikkeling is daarom niet ladderplichtig. Bovendien is het projectgebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. In paragraaf 3.3. is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens getoetst aan het woningbouwprogramma.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

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

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

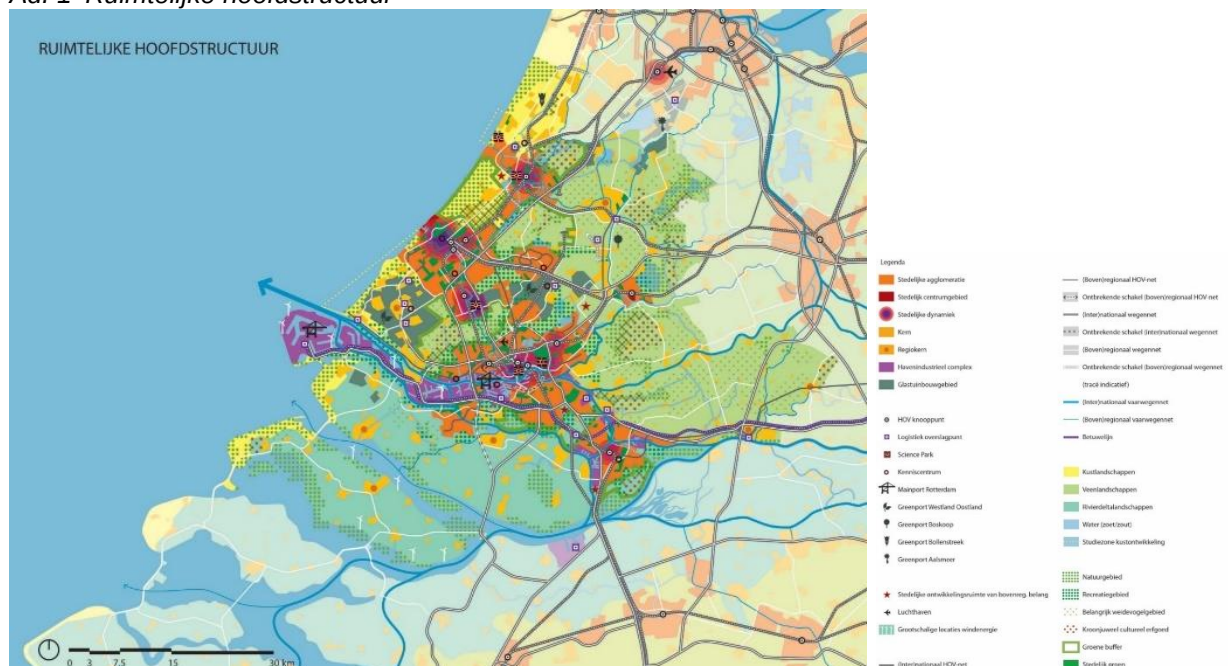
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

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

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

Het projectgebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. Op de 'laag van de ondergrond' is projectgebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – Jonge zeelei. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering hiervan.

Op de 'laag van de stedelijke occupatie' is het projectgebied aangeduid als 'Steden en dorpen' en als 'Stedelijk centrumgebied'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Voorgenomen ontwikkeling bouwt voort op het bestaande centrumgebied en sluit aan bij de karakteristieke kenmerken uit de omgeving. Het gebouw wordt afgestemd op de omgeving qua gevel, hoogteaccent en uitstraling. De bouwhoogtes sluiten aan bij de mogelijkheden in de omgeving. De ontwikkeling wordt dus ingepast in de bestaande structuren en draagt bij aan de ontwikkeling van het stedelijk centrumgebied.

Het projectgebied heeft op de kaart 'laag van de beleving' geen aanduiding. Wel grenst het projectgebied aan een fiets- en wandelroute die langs de Schiedamseweg loopt. De provincie richt zich hier op het voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk. Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties. Het perceel betreft geen recreatief interessante locatie of cultuurhistorisch waardevolle kenmerken. Er zullen met de nieuwbouw geen obstakels en/of omwegen in het recreatief netwerk ontstaan.

Ad. 4 Beleidskeuzes

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

Gezondheid en veiligheid

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

Ruimte en verstedelijking

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

Bodem en ondergrond

Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

Energievoorziening

Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan bovengenoemde punten. Zo worden maatschappelijke functies in de plint gerealiseerd en worden woningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een concentratie van voorzieningen. Daarnaast is bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten, waardoor de ontwikkeling een bijdrage levert aan een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 5 verder uiteengezet en afgewogen. Tot slot wordt binnen bestaand stedelijk gebied van Rotterdam voorzien in de vernieuwing van een braakliggend terrein. Het woningaanbod neemt hierdoor toe en daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en de woningen zelf vergroot. De woningen voldoen aan de gestelde (duurzaamheids)eisen voor nieuwbouw en worden gasloos gebouwd. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de provinciale opgaven.

Programma Ruimte

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

Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende projectgebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Schiedamseweg past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad

De Omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021. Met de omgevingsvisie kiest de gemeente Rotterdam 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 identiteit ondersteunt en versterkt waarbij Rotterdammers betrokken worden in het proces van verandering.

Om vanuit een integraal perspectief richting te geven aan deze 'goede groei' en de toekomst van de fysieke leefomgeving, worden vijf perspectieven gehanteerd. Deze vormen een 'kompas' waarmee koers kan worden bepaald. Daarbij moet in de praktijk worden gezocht naar de juiste balans; de vijf perspectieven kunnen nooit in dezelfde mate worden nagestreefd, maar elke ontwikkeling wordt wel door de vijf brillen bekeken. De perspectieven geven richting aan het handelen van het stadsbestuur en bieden houvast aan mensen, organisaties en bedrijven die iets willen doen in de stad. Ze zijn flexibel genoeg om invulling te geven aan nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Ze maken de impact van grote trends, beleid en initiatieven op de fysieke leefomgeving inzichtelijk. En ze maken de ruimtelijke impact van plannen en keuzes vergelijkbaar. De vijf perspectieven zijn:

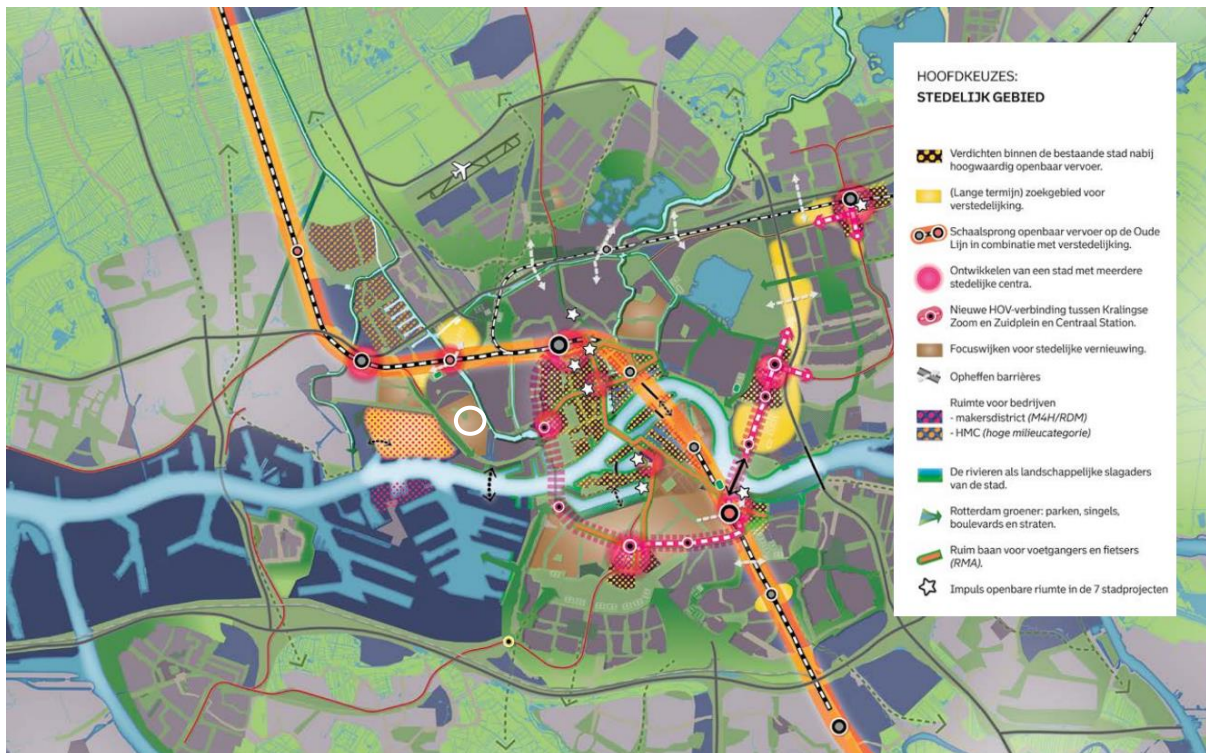
- Compacte stad: Rotterdam als een compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier.
- Inclusieve stad: Rotterdam is een stad waar niemand in de meerderheid is.
- Duurzame stad: Rotterdam groeit uit tot een stad en haven die leiderschap toont in de transitie naar duurzame energie circulaire processen en een klimaatneutrale maatschappij.
- Gezonde stad: Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk.
- Productieve stad: Rotterdam biedt ruimte aan de nieuwe economie.

'Goede groei' betekent ook dat rondom een aantal grote opgaven richtinggevende, soms rigoureuze, keuzes gemaakt worden. In de Rotterdamse omgevingsvisie staan vijf hoofdkeuzes centraal. Dit zijn de belangrijkste keuzes voor de ontwikkeling van de stad in de komende decennia. Voor elke hoofdkeuze fungeren de drie principes van goede groei (samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit en groeien op basis van de vijf perspectieven) als leidraad. In de omgevingsvisie worden de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
- Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden;
- Rotterdam zet in op vitale wijken;
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie;
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen.

In een aantal gebieden komen grote opgaven bij elkaar en liggen er kansen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om specifieke keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden

formuleert de omgevingsvisie gebiedskeuzes. Afbeelding 2.1 toont de omgevingsvisiekaart voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Hierin zijn de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen aangegeven, op basis van de perspectieven en hoofdkeuzes uit de omgevingsvisie.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisiekaart stedelijk gebied (bron: Omgevingsvisie Rotterdam, december 2021). De globale ligging van het projectgebied is wit omcirkeld.

De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van de hoofdkeuze 'Prettig leven in de delta'. Het projectgebied is op de omgevingsvisiekaart aangeduid als 'focuswijken voor stedelijke vernieuwing'. De afgelopen jaren heeft Rotterdam fors geïnvesteerd (en geëxperimenteerd) in stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de binnenstad steeds aantrekkelijker geworden. Met de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van nieuw woningen met in de plint een maatschappelijke functie, binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam, draagt het plan bij aan stedelijke vernieuwing en verdichting. Zodoende geeft de ontwikkeling in de eerste plaats invulling aan het perspectief van de compacte stad.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020 en Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

De woonvisie is vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad. Het addendum is in mei 2019 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.

Doel 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.

Doel 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.

Doel 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: het is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. In mei 2019 is een Addendum op de Woonvisie vastgesteld, genaamd 'Thuis in Rotterdam'. De ambities uit de Woonvisie 2030 blijven daarin de leidraad. Wel zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd die aansluiten op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. Zo zijn in het Addendum aanpassingen doorgevoerd door in te zetten op het versnellen van de woningvoorraadontwikkeling, het bevorderen van energiezuinig en milieuvriendelijk wonen en zijn nieuwe en aangescherpte korte termijnacties voor de komende vijf jaar opgenomen in een 'Agenda 2022'.

Met de voorgenomen ontwikkeling van zeven woningen wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit (het Addendum op) de Woonvisie om gericht nieuwe woningen toe te voegen. De zeven woningen dragen bij aan de toenemende woningvraag binnen Rotterdam. Bospolder en Tussendijken hebben een relatief groot percentage sociale woningbouw. Er zijn weinig mogelijkheden voor verschillende doelgroepen om een geschikte woning te vinden of wooncarrière te maken. Een diverse woningvoorraad betekent een betere balans tussen (kans)arm en (kans)rijk waardoor de sociale en economische weerbaarheid van de wijk toeneemt. Met het plan voor Vossa Nova worden zeven woningen toegevoegd, vooralsnog beoogd in de koopsector. Het woningtype is complementair aan het huidige woningbestand in de wijk, voldoet aan de huidige normen op het gebied van duurzaamheid en voorziet in een goede woningkwaliteit. Hierdoor wordt de kwaliteit van het huidige woonmilieu versterkt.

Het plan draagt verder bij aan stedelijke vernieuwing en verdichting op een hiertoe in de Omgevingsvisie aangewezen locatie in de buurt Bospolder – Tussendijken. De combinatie met een maatschappelijke voorziening op de begane grond draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de wijk. Bovendien sluit de nieuwbouw in stedenbouwkundige zin aan op de bestaande bebouwing in de omgeving, waardoor de woningen op logische wijze worden ingepast in het bestaande woonmilieu.

Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+ (februari 2017) en Rotterdamse Mobiliteit Aanpak (februari 2020)

Het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+ geeft richting aan de wijze waarop de Rotterdamse mobiliteit zich op de lange termijn ontwikkelt (2030+) en welke keuzen de gemeente maakt. Vanuit de Rotterdamse Mobiliteitsagenda zijn er een drietal vertrekpunten voor het Stedelijk Verkeersplan:

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

Rotterdam ontwikkelt zich en groeit. De Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA) is een aanpak om te werken aan een betere bereikbaarheid van de groeiende stad. De RMA is een uitwerking van bestaand

beleid voor mobiliteit zoals geformuleerd in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam (SVPR) en de OV-visie 2040. Daarnaast geeft de RMA invulling aan diverse kernopgaven van de Rotterdamse Omgevingsvisie.

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. De gemeente Rotterdam wil de veranderende mobiliteit faciliteren. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

De nieuwbouw ligt vrijwel naast het Marconiplein. Dit maakt dat het toekomstige gebouw bijzonder goed is aangetakt op het openbaar vervoer. Op het Marconiplein vertrekken de metro, de tram en de bus naar verschillende richtingen. Met de ontwikkeling van M4H zal Marconiplein nog belangrijker worden als mobiliteitshub voor west Rotterdam. De locatie zo dicht bij het openbaar vervoer maakt het plan aantrekkelijk voor doelgroepen die liever gebruik maken van het openbaar vervoer dan van de auto.

Voor het maatschappelijke programma in de plint is de ligging naast deze mobiliteitshub ook gunstig. Medewerkers en bezoekers kunnen op deze manier het gebouw gemakkelijk bezoeken door middel van het openbaar vervoer. Hierdoor wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Op de kaart Welstandsniveaus behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregime van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder. De als bijzonder aangemerkte gebieden en structuren zijn van bijzonder belang voor de stad Rotterdam. Deze gebieden worden in de Welstandsnota apart beschreven en er is een uitgebreider welstandsbeleid op van toepassing. Dan zijn er de gebieden waar geen welstandstoets zal plaatsvinden: de welstandvrije gebieden. Voor de overige gebieden geldt het welstandsniveau regulier.

Naast de welstandskaart met de verschillende niveaus, zijn in een afzonderlijke kaart de verschillende gebiedstypen aangegeven. Elk gebiedstype heeft eigen karakteristieken en kenmerken. Hierdoor zijn er per gebiedstype verschillende welstandsregels (aanvullende gebiedscriteria) van toepassing.

De gebiedscriteria zijn beschrijvend en daardoor minder objectief en concreet dan de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Ze laten ruimte voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Aan de hand van de omgeving en het bouwplan worden de criteria geïnterpreteerd. Die interpretatie kan in een vroeg stadium worden besproken met de gemeente.

Uit afbeelding 2.2 valt op te maken dat het projectgebied binnen het welstandsniveau 'regulier' valt (blauw). In de gebiedstypenkaart is het projectgebied aangeduid als 'planmatige stedelijke uitbreidingen' (oranje).

In de planmatige stedelijke uitbreidingen vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Er is daardoor een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door de architectonische verbijzondering van de hoeken of door accenten op strategische plekken.

Zowel in de stedenbouw als in de architectuur is het collectieve aspect (herhaling, samenhang, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt daarbij op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep dient te worden bekeken op de gevolgen voor de

architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Bij nieuwbouw is het van belang om per bouwblok te streven naar complexmatige bouw onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.



Afbeelding 3.2: Uitsneden welstandskaart 'welstandsniveaus' (links; het projectgebied is zwart omcirkeld) en welstandskaart 'gebiedstypen' (rechts; het projectgebied is wit omcirkeld).

Bovenstaande uitgangspunten zijn door de gemeente nadrukkelijk verwerkt in de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1). Het voorlopig ontwerp is een uitwerking binnen deze kaders. De nieuwe bebouwing van Vossa Nova maakt het naoorlogse ensemble af en wordt onderdeel van de Schiedamseweg. De Shri Saraswatieschool, Vossa Nova en het politiebureau zijn een sluitstuk in dit ensemble. De gebouwen lezen als losse volumes met een eigen karakter en tijdsgeest.

De Shri Saraswatie school is gearticuleerd, tactiel en rijk vorm gegeven. Het politiebureau is sober en eenduidig met een eye-catcher en beëindiging op de hoek. Vossa Nova moet een overgang bieden tussen de twee gebouwen qua schaal, karakter, kleur en vormgeving. In de uitwerking van het plan tot een definitief ontwerp wordt veelvuldig afgestemd met de gemeente en de welstandscommissie.

3.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

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

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.1.2 Natura 2000

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

4.1.1 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het projectgebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. In het licht van de ontwikkelingen aan de Schiedamseweg 280 - 282 is daarom onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Door Bureau Natuurlijk is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar het voormalige schoolgebouw dat in mei 2020 is gesloopt. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden. Inmiddels is het gebouw gesloopt en wordt de grond bouwrijp

Ruimtelijke onderbouwing 'Vossa Nova', Rotterdam

Definitief

opgeleverd voor de bouw van de voorgenomen ontwikkeling. Door de grondroerende werkzaamheden is vestiging van nieuwe beschermde soorten niet aan de orde. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook maakt het projectgebied geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een ander beschermd natuurgebied.

In de directe nabijheid van het plan zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden, Oude Maas, Boezems Kinderdijk en Donkse Laagten en het Oudeland van Strijen zijn niet stikstofgevoelig. Het meest nabij het plan gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Solleveld & Kapittelduinen gelegen op een afstand van circa 19 km van dit plan en de Biesbosch op circa 23 km. Emissie van stikstof in de aanleg- en de gebruiksfase kan een stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Door KuiperCompagnons is daarom een stikstofdepositie-berekening uitgevoerd om te bepalen of effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. De notitie inclusief berekeningen is opgenomen in bijlage 4.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en gebruik van de zeven woningen en maatschappelijke voorziening op de begane grond. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.3 Conclusie

Gezien bovenstaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.

Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om

de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma 2022-2027

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. Met dit programma laat de Provincie Zuid-Holland zien hoe ze, samen met haar partners, werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. In het regionaal waterprogramma staat hoe de provincie uitwerking geeft aan de Europese richtlijnen over water en wordt ingegaan op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterrecreatie en vaarwegen.

5.1.2 Beleid waterbeheerder

Waterschapsverordening

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en daarmee ook de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de Keur en de Algemene Regels van Delfland. Die Keur en Algemene regels zijn zoveel mogelijk zonder inhoudelijke wijzigingen overgezet naar de waterschapsverordening. Daarnaast zijn een aantal onderdelen toegevoegd, bijvoorbeeld omdat het Rijk heeft bepaald dat een onderwerp van het Rijk naar de waterschapsverordening moet worden overgezet

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen geldt een aantal regels, zodat het hoogheemraadschap zijn taken goed kan uitoefenen. In de verordening staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Ook is geregeld dat

Ruimtelijke onderbouwing 'Vossa Nova', Rotterdam

Definitief

kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen deze zones niets zonder meer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regime (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze zones is vastgelegd in de 'legger'. Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel, zoals bouwen binnen de kern of beschermingszone van een waterkering, dient bij het hoogheemraadschap ontheffing te worden aangevraagd. Voor eventuele lozingen op het oppervlaktewater dient toestemming verkregen te worden in het kader van de Waterwet.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft daarnaast speciaal voor ruimtelijke plannen de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' opgesteld. Deze handreiking geeft inzicht in hoe Delfland de watertoets procedureel en inhoudelijk invult. De watertoets is erop gericht ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aan te laten sluiten.

Standstill-beginsel (thema Voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijke plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen- afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Waterbeheerprogramma

In het Waterbeheerprogramma van Delfland 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland met een brede blik naar de watertaken (waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering) van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

5.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Het plangebied maakt vanuit waterstaatkundig oogpunt deel uit van de Delflandse Boezem. Het boezemgebied bestaat uit een sterk samenhangend netwerk van watergangen die met elkaar in open verbinding staan. Het boezemland watert hierbij rechtstreeks op de boezem af. Het projectgebied kent een vastgesteld waterpeil van -0,43 m NAP. In en in nabijheid van het projectgebied zijn geen watergangen gelegen. De hoogte van het maaiveld bedraagt ongeveer NAP +3,0 meter. In en in de nabijheid van het projectgebied zijn in de huidige situatie geen watergangen aanwezig.



Abbeelding 5.1: Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland

Waterkwantiteit

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. Daarnaast vindt Delfland het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. De watersleutel berekent daarom de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Ten slotte is opslag van water een Rotterdamse eis. Het gaat hierbij om minimaal 50 mm waterberging over het dakoppervlak.

De wateropgave, die uit het hemelwaterbeleid van de gemeente Rotterdam volgt, is groter dan de wateropgave, die uit de watersleutel van Delfland komt. Daarom is de opgave van de gemeente leidend. Tot voor kort was het projectgebied volledig bebouwd met een schoolgebouw. In de huidige situatie is het projectgebied een braakliggend terrein, in voorbereiding op de beoogde nieuwbouw bestaande uit zeven woningen en een maatschappelijke voorziening op de begane grond.

In de nieuwe situatie wordt circa 387 m² aan bebouwing opgericht, ca. 132 m² wordt ingericht als schoolplein van het kinderdagverblijf en de overige gronden worden verhard en eventueel voorzien van beplanting. De verharding op de locatie blijft gelijk ten opzichte van de situatie in 2022, vlak voor de sloop. In bijlage 11 is de ingevulde watersleutel opgenomen. Hieruit blijkt dat voor het project 6,1 m³ waterberging moet worden gerealiseerd om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

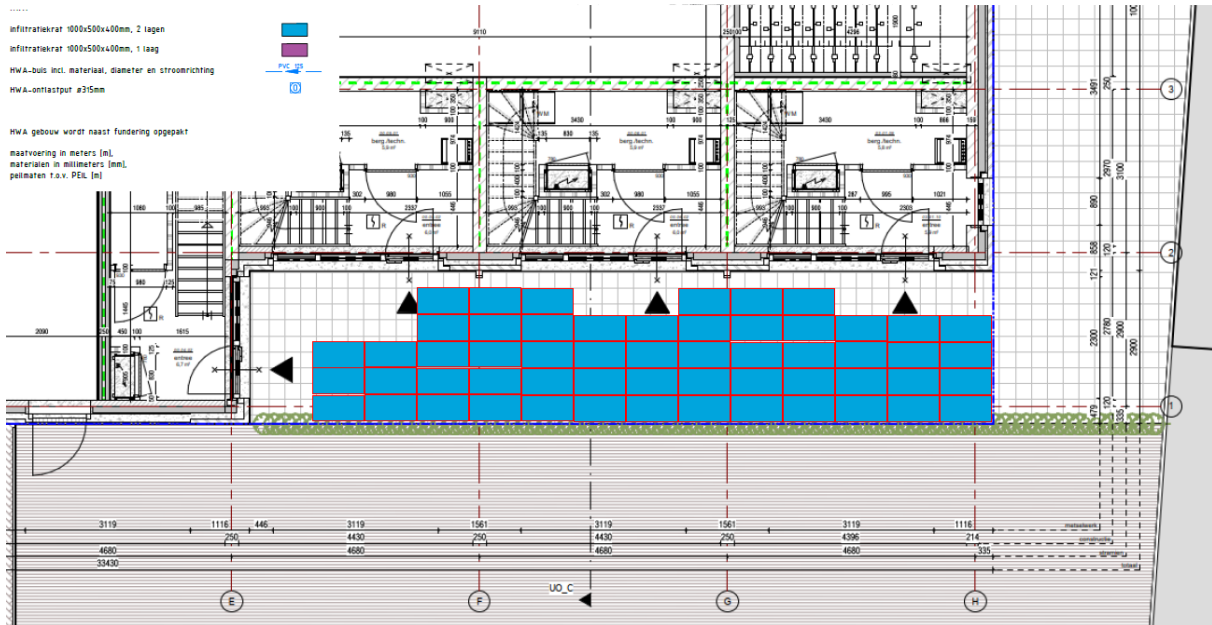
Binnen het projectgebied zijn oplossingen gezocht om de benodigde waterberging in te passen. Er is gekozen voor waterbergende maatregelen onder de grond. Door middel van infiltratiekratten (1000 x 5000 x 400 mm, 2 lagen) wordt water opgevangen en afgevoerd naar de HWA. In het plan wordt middels deze infiltratiekratten 22 m³ water opvangen (afbeelding 5.2).

Verklaring

infiltratiekrat 1000x500x400mm, 2 lagen
 infiltratiekrat 1000x500x400mm, 1 laag
 HWA-buis incl. materiaal, diameter en stroomrichting
 HWA-ontlastpunt #315mm

HWA gebouw wordt naast fundering opgepakt

maatvoering in meters (m),
 materialen in millimeters (mm),
 peilmaten t.a.v. PZL (m)



Abbeelding 5.2: Boveanaanzicht infiltratiekratten ten behoeve van waterberging

Oppervlaktewatersysteem

Het projectgebied wordt in de nieuwe situatie bebouwd en verhard. Er vinden geen wijzigingen plaats in het oppervlaktewatersysteem.

Veiligheid

In en in de directe nabijheid van het voorliggende projectgebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De dichtstbijzijnde waterkering ligt op zo'n 100 meter ten zuiden van de projectlocatie. Het betreft hier de Delflandsedijk die als primaire waterkering is aangemerkt. Het plangebied ligt niet binnen het waterstaatswerk, de bijbehorende beschermingszone en/of het profiel van vrije ruimte. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterkerende functie van de Delflandsedijk; ook eventuele toekomstige noodzakelijke dijkverzwaringen worden door deze ontwikkeling niet belemmerd. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks. Derhalve gelden er vanuit de waterveiligheid geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

Riolering

Rondom het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel, dat deel uitmaakt van het rioleringsdistrict 'Tussendijken'. Het afvalwater wordt via district 'Het Westen' afgevoerd naar afvalwaterzuivering Dokhaven. Het rioleringsstelsel is met het oppervlaktewaterstelsel verbonden door middel van een aantal overstorten. Bij een te groot aanbod aan afvalwater kan daarmee geloosd worden op de Nieuwe Maas en/of Delfshavense Schie. De riolering van het nieuwe gebouw wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Hoogheemraadschap.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het projectgebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Rotterdam.

Klimaatadaptief bouwen

Zowel Delfland als gemeente Rotterdam hebben zich met de ondertekening van het 'convenant klimaatadaptief bouwen' gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Uit de daarvoor opgestelde Minimale Eisen hebben de volgende aspecten een directe relatie met de waterhuishouding:

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving:

- 50 mm van een korte hevige bui (70 mm 1/ 100 jaar) op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 u vertraagt worden afgevoerd (of neerslaggestuurd worden geleegd);
- in het projectgebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90mm 1/250 jr);
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving;
- de inrichting van het gebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte;
- er wordt naar gestreefd dat 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het projectgebied worden geïnfiltreerd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt.

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Onderzoek

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een redelijk tot hoge en een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het bestemmingsplan 'Bospolder-Tussendijken' (vastgesteld, 17 juni 2021) geldt voor de locatie en bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

Gezien bovenstaande heeft de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) een archeologische beoordeling verstrekt. Deze beoordeling is opgenomen als bijlage 5. Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling ziet de gemeente Rotterdam geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Er dient wel altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te informeren.

Conclusie

Gezien bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening(Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Onderzoek en conclusie

Uit de kaart van de CHS Zuid-Holland blijkt dat in het projectgebied geen belangrijke cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteiten aanwezig zijn. Het gebied herbergt geen waardevolle aspecten.

De nieuwe bebouwing van Vossa Nova maakt het naoorlogse bebouwingsensemble af en wordt onderdeel van de Schiedamseweg. De Shri Saraswatieschool, Vossa Nova en het politiebureau zijn een sluitstuk in dit ensemble. De gebouwen lezen als losse volumes met een eigen karakter en tijdsgeest.

De Shri Saraswatie school is gearticuleerd, tactiel en rijk vorm gegeven. Het politiebureau is sober en eenduidig met een eye-catcher en beëindiging op de hoek. Vossa Nova biedt een overgang tussen de twee gebouwen qua schaal, karakter, kleur en vormgeving. In de uitwerking van het plan tot een definitief ontwerp wordt veelvuldig afgestemd met de gemeente en de welstandscommissie.

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

7.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling van het gebouw met zeven woningen en een maatschappelijke voorziening blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen. Gezien de beperkte omvang geeft dit geen aanleiding om het project aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de bouw mogelijkheden in de omgeving. Eventuele nadelige effecten zullen, ten opzichte van de huidige situatie, dermate klein zijn dat deze niet significant

zullen zijn. Om deze redenen wordt het geheel niet gezien als een stedelijke ontwikkeling waardoor een separate aanmeldnotitie niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten:

- Natuur en landschap
- Water
- Archeologie en cultuurhistorie
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Explosieven

In deze ruimtelijke onderbouwing is per aspect beoordeeld wat de effecten van het plan zijn. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (belangrijke) nadelige milieueffecten optreden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

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

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de

bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.3.2 Onderzoek

Door IDDS is verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek worden hieronder omschreven. Op basis van onderzoeksresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- De grond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd.

In de bodem zijn bijmengingen met metselpuin aangetroffen. Op basis van de historie van de onderzoekslocatie is de verwachting dat het oorlogspuin betreft en daarmee niet echt verdacht op asbest. Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Er dient aanvullend onderzoek plaats te vinden ter plaatse van de gesloopte bebouwing zodat de bodemkwaliteit volledig kan worden vastgesteld. Het aanvullend bodemonderzoek is reeds uitgevoerd door het Ingenieursbureau van de Gemeente Rotterdam. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek omschreven.

Bodemkwaliteit – grond.

Algemeen

In het zand van maaiveld tot 1,0 m-mv (MM001 en MM002) is een lichte verontreiniging met PAK en geen verontreiniging met asbest en ook niet met de overige onderzochte parameters aangetoond. Met betrekking tot het gehalte aan PFAS voldoet de grond aan de kwaliteit landbouw/natuur.

Bodemloodkwaliteit

Aangezien er geen sprake is van een overschrijding van de gezondheidkundige advieswaarde van 90 mg/kg ds (wonen met tuin), is sprake van een voldoende bodemloodkwaliteit.

Bodemkwaliteit – grondwater.

Uit het voorgaand onderzoek komt naar voren dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en xylenen.

Bodemkwaliteit – algemeen.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Vossa Nova geen belemmeringen oplevert voor het toekomstig gebruik, zijnde wonen met tuin.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de grond als het grondwater ter plaatse van de locatie Vossa Nova ten hoogste licht verontreinigd zijn. In het puinhoudende zand is geen asbest aangetoond. Het gehalte aan PFAS voldoet aan de kwaliteit landbouw/natuur. De bodemloodkwaliteit is voldoende voor de toekomstige bestemming wonen met tuin. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie Vossa Nova vormt hiermee geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

7.3.3 Conclusie

Gezien bovenstaande vormt de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen welke worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

7.4.2 Onderzoek

Omdat het plan voor Vossa Nova is gelegen binnen de onderzoekszone van de route Schiedamseweg/Marconiplein (inclusief tramlijn), de Mathenesserweg, de Vierhavenstraat, de Galvanistraat en de beide industrieterreinen Waal-Eemhaven en 'Havens Noordwest, Oost Frankenland' is in het kader van de voorbereiding van deze ruimtelijke onderbouwing akoestisch onderzoek uitgevoerd vanuit de Wet geluidhinder (Wgh). Het onderzoek is uitgevoerd door KuiperCompagnons en als bijlage 8 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor beide industrieterreinen geldt dat sprake is van nestgeluid van afgemeerde en varende schepen. Voor dit aspect wordt door de gemeente Rotterdam onderzoek uitgevoerd. De resultaten van die berekening moeten worden meegenomen bij de berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevels. Dat onderzoek naar de geluidwering kan daarom pas worden uitgevoerd nadat de resultaten van het nestgeluid door de gemeente Rotterdam zijn aangeleverd. Naar alle waarschijnlijkheid zal de geluidsbelasting op de zuidwestgeluid door het nestgeluid van de beide industrieterrein hoger zijn dan het 'normale' industrie geluid zoals in dit rapport is berekend. Dit onderzoek heeft tot doel de geluidsbelastingen van de verschillende gezoneerde geluidsbronnen rond het plangebied inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wgh en de randvoorwaarden van het gemeentelijk geluidsbeleid. Wel kan op basis van een berekening met oudere rekenmodellen worden gemeld dat er op het gebied van nestgeluid naar verwachting geen belemmeringen aan de orde zullen zijn.

Berekeningsresultaten

Op het adres Schiedamseweg 280 - 282 wordt voorzien in de bouw van een schoolgebouw, een maatschappelijke voorziening en woningen. Deze school is reeds gebouwd. Direct naast deze school, op de voorliggende projectlocatie, ligt de wens om een kinderopvang te realiseren. Dit komt vanwege de directe nabijheid van de Shri Saraswatie-school en de mogelijkheid om het schoolplein te delen met de kinderopvang. Voorliggend planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw gebouw met 7 woningen en op de begane grond de kinderopvang.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting voor wegverkeers- en industrielawaai de voorkeurgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 60 dB door het verkeer op de Schiedamseweg en 54 dB(A) door het industrieterrein Waal-/Eemhaven. Omdat de maximale hogere waarden niet worden overschreden is de toepassing van een dove gevel niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt verder dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron- of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn, zodat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Om

aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid te voldoen is het noodzakelijk de borstwering op de derde verdieping van de woningen aan de zuidwestzijde te verhogen naar 1,5 m. In dat geval kan de geluidsbelasting door Waal-/Eemhaven worden gereduceerd tot onder de voorkeursgrenswaarde op de derde verdieping en is sprake van een geluidsluwe buitenruimten en een geluidsluw geveldeel. Voor deze 7 woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Dit betekent dat bij de terinzagelegging van het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing eveneens een ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarde ter inzage moet worden gelegd.

De enige gevel waar sprake is van cumulatie is de zuidoostgevel waar de cumulatieve geluidsbelasting 61 dB bedraagt. Omdat een hogere waarde noodzakelijk is, dient de geluidwering van de gevels te worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Bij deze toetsing moet ook het nestgeluid van het industrieterrein Waal-/Eemhaven en Haven Noordwest, Oost Frankenland te worden betrokken. De resultaten van de berekening van het nestgeluid worden in een later stadium separaat aangeleverd door de gemeente Rotterdam.

Conclusie

Op de derde verdieping van de woningen wordt aan de zuidwestzijde de borstwering verhoogd ter beperking van de geluidsbelasting. Daarnaast wordt separaat aan de terinzagelegging van deze ruimtelijke onderbouwing een hogere waarden procedure doorlopen. Bovendien worden maatregelen getroffen om te voldoen aan het bouwbesluit.

7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Wet luchtkwaliteit

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

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

Ruimtelijke onderbouwing 'Vossa Nova', Rotterdam

Definitief

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

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

Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven

Kinderen zijn over het algemeen gevoeliger voor luchtverontreiniging dan volwassenen en daarom is door de gemeente Rotterdam in 2012 beleid vastgesteld om deze groep extra te beschermen. De Beleidsregel geldt voor alle nieuwe scholen en kinderopvang en wordt toegepast bij ruimtelijke planvorming zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, die voorziet in de nieuwvestiging van een school of kinderopvang.

In de Beleidsregel is vastgelegd dat voor nieuwe scholen en kinderopvang binnen 100 meter vanaf een rijksweg en binnen 50 meter vanaf een drukke stedelijke weg een nee-tenzij benadering geldt en dat het plan ter advisering moet worden voorgelegd aan de GGD. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar de bestemming waarin de school of het kinderdagverblijf mogelijk wordt gemaakt. Er kunnen echter redenen zijn voor het bestuur om van de Beleidsregel af te wijken. Het bestuur kan tot het oordeel komen dat een ander belang zwaarder moet wegen. Indien na een belangenafweging tot het toestaan van vestiging van de school binnen de zone wordt besloten, dan dient bij de nadere uitwerking (indeling van gebouwen en terreinen) zoveel mogelijk aan het gezondheidsbelang tegemoet te worden gekomen.

7.5.2 Onderzoek

Beoordeling Wet luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van zeven nieuwe woningen en een maatschappelijke voorziening mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Beoordeling Beleidsregel buitenklimaat

De projectlocatie Vossa Nova is gelegen binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een stedelijke weg met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Ondanks dat er sprake is van een beperkte overschrijding (over 10 jaar, met circa 1%), wordt de grenswaarde, zoals in het beleid genoemd, overschreden.

Het bestuur maakt van de in de beleidsregel vervatte mogelijkheid gebruik om voor voorliggend plan af te wijken van de beleidsregel. De motivatie om van het beleid af te wijken ligt in dit specifieke geval in het feit dat al enkele jaren geleden is uitgesproken dat op deze locatie onderwijshuisvesting zal worden ontwikkeld. De oorspronkelijke ambitie, zoals vastgelegd in het Voorzieningenplan 2020 Delfshaven, was om op deze locatie een 'scholenschuif' te realiseren, waarbij een onderwijscluster zou ontstaan

bestaande uit twee basisscholen (Shri Saraswatie en Nicolaasschool) en een kinderdagverblijf. Dit omdat een tekort aan de maatschappelijke voorziening kinderdagverblijven in Bospolder-Tussendijken dreigde te ontstaan. De gemeente ging akkoord met dit verzoek, gezien het beperkte aantal kinderdagverblijven in Bospolder-Tussendijken en de verwachte toename van het aantal kinderen in de wijk als gevolg van grote nieuwbouwprojecten. Een tekort aan kinderdagverblijven in Bospolder-Tussendijken moet worden voorkomen en een alternatieve locatie is op korte termijn niet te vinden en ongewenst vanwege de afstand tot de nieuwe basisscholencluster.

Het ontwerp van het gebouw bevindt zich al in de definitieve ontwerpfase. Er zijn mogelijkheden om aanvullende maatregelen te nemen om het contact van het kinderdagverblijf met de straat verder te beperken.

De groepsruimten en de buitenspeelplaats van het kinderdagverblijf zijn gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw, op het binnenterrein. Hierdoor is de afstand tussen de achtergevel van het gebouw en de weg ruimer dan 25 meter, wat zorgt voor aanzienlijke afstand tot het verkeer.

Ook worden, om de luchtkwaliteit te verbeteren, op gebouwniveau maatregelen getroffen. Hiertoe is door M-Trix installatie adviseurs een memo opgesteld, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. In het gebouw wordt gebalanceerde mechanische ventilatie toegepast. Er wordt niet natuurlijk geventileerd. Door mechanische ventilatie met behulp van een ventilatiesysteem of WTW unit (luchtbehandelingskasten) wordt er gezorgd voor een constante stroom van verse buitenlucht. Zowel het toevoersysteem als het afzuigsysteem van de luchtbehandelingskast worden voorzien van filters waarmee kwalijke stoffen zoals bacteriën, virussen, schimmels, pollen en (fijn)stof uit de buitenlucht worden geminimaliseerd. De filtersystemen worden via een onderhoudscontract regelmatig vervangen. Hiermee wordt voor een goede luchtkwaliteit in het gebouw gezorgd. De luchtbehandelingskasten worden aan de achterzijde van de dakrand gepositioneerd, zo ver mogelijk van de verkeersweg aan de voorzijde van het pand. De GGD heeft gezien het voorgaande een positief advies uitgebracht over het plan.

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

7.6.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan kent het projectgebied de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van woningen en een maatschappelijke voorziening binnen het projectgebied. Deze wijzigingen kunnen invloed hebben op de richtafstanden en milieubelasting van

de omliggende (woon)bebouwing en andersom. Een kinderdagverblijf kan worden namelijk gezien als een gevoelige functie, maar kan zelf ook voor overlast zorgen op de omliggende (woon)bebouwing.

Omdat de nieuwe woningen voor wat betreft het aspect geluid gelegen zijn binnen de richtafstand van zowel de naastgelegen school als het kinderdagverblijf dat met de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door KuiperCompagnons en opgenomen als bijlage 12.

Het doel van het onderzoek is het bepalen en beoordelen van de optredende geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van de school en het kinderdagverblijf ter plaatse van het project en ook te beoordelen in hoeverre de school en het kinderdagverblijf als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in hun activiteiten worden belemmerd.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast is de geluidbelasting beoordeeld op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De metingen en berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' 1999.

Berekeningsresultaten

Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Wel wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het treffen van bronmaatregelen is niet realistisch omdat het stemgeluid van spelende kinderen betreft. Het plaatsen van een scherm (overdrachtsmaatregel) tussen het schoolplein en de nieuwbouw is evenmin realistisch. Wel kan overwogen maatregelen aan de zijde van de ontvanger te treffen waarbij concreet gedacht kan worden aan het zwaarder uitvoeren van de geluidwering van de gevels zodat in de woningen een binnenwaarde van $L_{A_{r,LT}} = 35$ dB(A) etmaalwaarde respectievelijk $L_{A_{max}} = 55$ dB(A) gewaarborgd is. Daarnaast wordt geadviseerd de borstwering van de dakterrassen te verhogen van 1,2 naar 1,5 meter zodat ter plaatse een beter woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt.

Voor wat betreft het aspect indirecte hinder is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

In 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit onderzoek is op deze wetgeving voorgesorteerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het projectgebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

7.7.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten (woningen en een maatschappelijke voorziening) mogelijk gemaakt.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter en het invloedsgebied voor toxische stoffen is 4.000 meter. Het projectgebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van toxische stoffen voor de Rijksweg A20 en de Nieuwe Maas. Er dient daarom een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Er is daarom onderzoek naar externe veiligheid benodigd. Door AVIV is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9. In het onderzoek wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van aanwezigen binnen het invloedsgebied van de risicobronnen.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Voor gifwolken gelden generieke eisen, welke voor nieuw te bouwen gebouwen gelden [1]. Bij het scenario van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven of zo snel mogelijk naar binnen gaan. Het handmatig kunnen afsluiten van automatische ventilatie is om deze reden verplicht gesteld het Besluit bouwwerken leefomgeving. Doordat deze maatregel generiek geldt, kan een gifwolk (tijdelijk) geweerd.

De kinderen in het kinderdagverblijf zijn zeer kwetsbare personen die niet of beperkt zelfredzaam zijn. Het is om deze reden van belang dat het personeel van het kinderdagverblijf bewust is van de mogelijke gevaren en hoe de risico's kunnen worden verkleind. Een mogelijkheid daartoe is dat in het contract of in de huisregels van het kinderdagverblijf het personeel wordt gewezen op de wijze van handelen c.q. zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Ook dient het personeel geïnstrueerd te worden op het gebied van risicocommunicatie.

7.7.3 Conclusie

Gezien bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

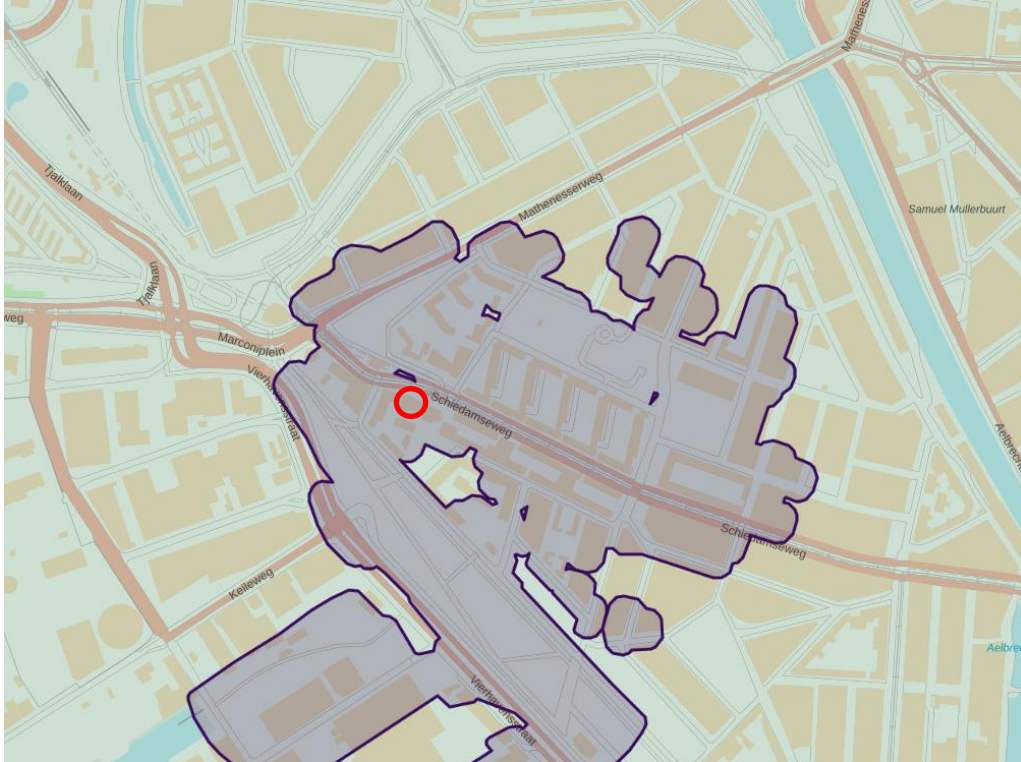
7.8 Explosieven

7.8.1 Kader

In het kader van de uitvoerbaarheid moet worden vastgesteld of in het onderzoeksgebied rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem. Door onderzoek uit te voeren naar Conventionele Explosieven (CE) kan worden voorkomen dat er onverwachts CE worden aangetroffen bij het uitvoeren van werkzaamheden en/of er onzorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aangetroffen CE, waardoor uitwerkingsgevolgen plaatsvinden. De belangrijkste daarvan zijn luchtdruk, schokgolf en scherfwerking, welke een groot gevaar vormen voor de veiligheid en gezondheid van bij het opsporen van CE betrokken werknemers en andere personen.

7.8.2 Onderzoek en conclusie

Het projectgebied valt op de Bommenkaart van de gemeente Rotterdam binnen de contouren met een verhoogde kans op aanwezigheid van niet-ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Het gaat daarbij om niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers) en munitie.



Afbeelding 2.1: Bommenkaart gemeente Rotterdam. Het projectgebied is rood omcirkeld.

Ten behoeve van de sloop van het voormalig schoolgebouw dat gevestigd was op de locatie van het projectgebied is in november 2020 door de Gemeente Rotterdam advies uitgebracht over het gebied. Dit advies is opgenomen in bijlage 10. Het advies luidde dat de sloop zonder gevaren betreffende niet gesprongen explosieven kon worden uitgevoerd. De school is na de oorlog gebouwd. De gemeente achtte de kans daarbij op een verhoogd risico nihil. Onderzoek naar het gebied is daarom niet benodigd. Het aspect explosieven vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het projectgebied is geen sprake van overige belemmeringen. Het aspect overige belemmeringen vormt dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

7.10 Duurzaamheid

7.10.1 Kader

De gemeente Rotterdam heeft vanzelfsprekend actief beleid m.b.t. duurzaamheid. Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Klimaatprogramma en duurzaamheidskompas

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Duurzaamheid wordt bewerkstelligt door kwaliteit. Door de ambitie hoog te leggen, wordt gestreefd naar een gebouw dat zo bijzonder en kwaliteit goed gemaakt is, dat het de tand des tijds zal overleven. Als het gebouw er de volgende eeuw nog steeds goed bij staat en gebruikt wordt, is er een duurzaam project gerealiseerd. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

7.10.2 Onderzoek en conclusie

Energie

In de Nota van Uitgangspunten opgesteld staan duidelijke duurzaamheidsambities vermeld. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het een zogenoemd 'Bijna Energie Neutrale gebouw' (BENG) wordt. Daarnaast wordt uitgegaan van een gasloos gebouw dat gebruik maakt van zoveel mogelijk hernieuwbare energiebronnen. In het project wordt zoveel mogelijk energie opgeslagen. Daarnaast wordt de koelbehoefte van het gebouw beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. Mogelijke technische ruimtes worden inpassend gerealiseerd.

Circulariteit

Tijdens het bouwproces wordt gestreefd naar lokale materialen en leveranciers, hergebruik van materialen waar mogelijk, toepassen van ecologische materialen en het verminderen en recycleren van bouwafval.

Natuurinclusief bouwen

Het benutten van de bouwlocatie dient te zorgen voor een versterking van de biodiversiteit. Door de gevel en het dakoppervlak natuurinclusief te maken zal het gebouw biodiversiteit faciliteren, maar ook helpen bij de omgang met hevige regenval en hittestress. Het is van belang dat bij het ontwerp en de detaillering hier goed rekening mee wordt gehouden. Om de biodiversiteit te vergroten zijn de 4 V's benodigd:

- Voortplantingslocatie (vleermuiskasten, nestkasten voor vogels en/of dichte, rustige struiken);
- Veiligheid (verschuiplekken, zoals struiken, bomen, takkenrillen);

- Voedsel (planten en bomen met bloemen, zaden en bessen);
- Verbinding (bijvoorbeeld bomenrijen, hagen of gevelgroen gericht op omringend groen).

Het ontwerp dient zo veel mogelijk te voorzien in deze functies of aan te sluiten op de functionele elementen in de omgeving. Beplanting en geveltuinen maken deel uit van het gevelontwerp dat nu voorligt. Keuze voor inheemse beplanting (ook voor de dakvegetatie) zorgt voor een significant hogere impact op de biodiversiteit. Hier wordt in de nadere uitwerking van het architectonisch ontwerp en de buitenruimte invulling aan gegeven.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het besluit. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met de ruimtelijke onderbouwing moet worden vastgesteld.

De gemeente Rotterdam stuurt via de eigen grondexploitaties actief op de realisatie van nieuwbouw. Een grondexploitatie is een begroting voor een concreet project waarin de beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Per project, in dit geval Vossa Nova, wordt een grondexploitatie opgesteld bij wijze van financiële verkenning. Hierin wordt een inschatting gemaakt van de opbrengsten en kosten van het project, bestaande uit de kostenposten (zoals eventuele sanering en sloop, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, uitvoeringskosten) en opbrengstencategorieën (zoals gronduitgifte en subsidies). De gemeenteraad stelt de grondexploitatie vast als bindend budget. Daarna wordt deze ten minste jaarlijks geactualiseerd en door middel van de begroting opnieuw vastgesteld. Een grondexploitatie wordt in principe pas geopend indien deze minimaal kostendekkend is.

Voor de locatie Vossa Nova is door de raad een grondexploitatie geopend. De gemeente is eigenaar van de gronden die binnen dit exploitatiegebied vallen en verhaalt de kosten volledig via de gronduitgiften. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

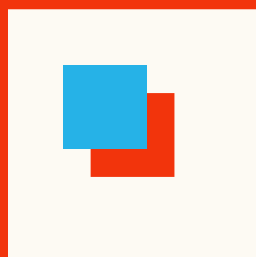
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het toevoegen van woningen en een maatschappelijke voorziening draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van het gebied. Omdat sprake is van inbreiding binnen de bebouwingscontouren – en geen uitbreiding – wordt ten aanzien van het provinciaal beleid geen belemmeringen verwacht. Tevens wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande structuren en dragen bij aan de ontwikkeling van de stadsrand.

Daarnaast is overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), op een uitgebreide voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent onder meer dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Van de eventueel ingediende zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

KUIPERCOMPAGNONS

Gebouw Thee 0
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam



KUIPER
COMPAGNONS