

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN MADROELPARK

11 maart 2022

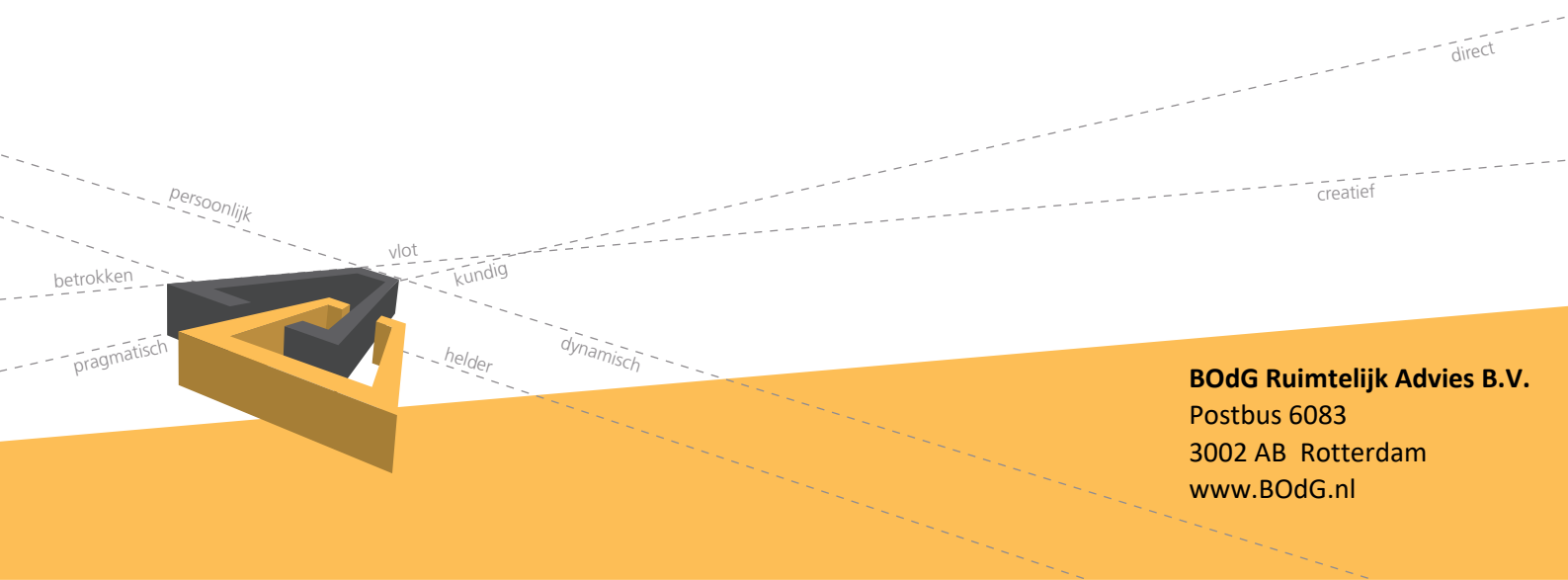


ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN MADROELPARK

ontwerp
vaststelling

11 maart 2022



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEID	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
3.1 Omgeving en huidig gebruik	15
3.2 Projectbeschrijving	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Water	19
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Geurhinder	21
4.4 Geluid	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Bodem	25
4.8 Archeologie	25
4.9 Ecologie	26
4.10 Duurzaamheid	28
4.11 Besluit m.e.r.	29
5. JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 De opzet van de planregels	31
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	33

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het bestemmingsplan “Pernis” is aan enkele percelen in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid toegekend waarmee het mogelijk is om de ter plaatse geldende bestemmingen te wijzigen. Eén van deze wijzigingsbevoegdheden ligt over de voormalige velden van voetbalvereniging Excelsior-Pernis aan het Madroelpark. De hier geldende bestemmingen ‘Sport’, ‘Groen’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ kunnen worden omgezet naar een bestemming waarbinnen de realisatie van 150 woningen is toegestaan. Hiertoe is het noodzakelijk om een wijzigingsplan op te stellen. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Pernis, direct ten oosten van de Madroelhaven en ten zuiden van de Nieuwe Maas. Aan de oost- en zuidzijde bevinden zich woningen langs het Pernisse Hoofd en de Pastoriedijk. Binnen het plangebied bevonden zich voorheen de voetbalvelden van Excelsior-Pernis met daar omheen een groenzone.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Pernis (links) en in de omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Pernis” het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 2014 en onherroepelijk sinds 28 maart 2015. Het plangebied is hierbij voorzien van de bestemmingen ‘Sport’, ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn de gronden bestemd voor sportvelden en speelterreinen, met de daarbij behorende erven, parkeerterreinen en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals kleed- en clubgebouwen, licht- en vlaggenmasten en tribunes. Daarbij moet voldaan worden aan de genoemde hoogtematen; voor gebouwen is dit een hoogte van maximaal 4 meter, tribunes 10 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 meter.

De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speeltoestellen en watergangen. Binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, groenvoorzieningen en

waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor beide bestemmingen geldt, dat de bebouwingmogelijkheden beperkt zijn. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Het perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 4”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Daarnaast is ter bescherming van de aanwezige waterkering sprake van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Pernis” (plangebied oranje omkaderd).

Op grond van de geldende bestemmingen is het niet toegestaan om woningen op te richten. Om dit mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 44.1. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om de huidige bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Wonen’, ‘Tuin’, Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Water’. Daarbinnen kunnen 150 woningen worden opgericht, maar ook groen-, verkeers- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

1.4 Gekozen planopzet

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in voorgaande paragraaf. Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan “Pernis” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Pernis”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

In het geldende bestemmingsplan “Pernis” is de beoogde ontwikkeling al voorzien door aan het perceel een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen. In dat plan is reeds onderbouwd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid, mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen. In dit hoofdstuk wordt wel nader aandacht besteed aan de zogenoemde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, omdat deze ladder nog niet van toepassing was ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van zowel het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als de provinciale structuurvisie, aan de ‘ladder’ te worden getoetst. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan worden maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt, zodat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij wordt gerekend met een ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouw-productie een belangrijk beleidsvoornemen is. Gesteld wordt dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De realisatie van maximaal 150 woningen voorziet in een grote behoefte. Bovendien waren de woningen reeds voorzien via de wijzigingsbevoegdheid.

Zoals aangegeven dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan “Pernis” om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

Artikel 44.1 wro-zone - wijzigingsgebied - 1		
Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Groen, Sport en Verkeer - Verblijfsgebied wijzigen in de bestemmingen Groen, Wonen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Water met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en ontsluitingspaden en -wegen. Daarbij dient voldaan te worden aan onderstaande voorwaarden.		
a.	maximaal 150 woningen;	Met dit wijzigingsplan worden de nu geldende bestemmingen gewijzigd in
b.	maximale bouwhoogte van 9 meter met uitzondering	

	van 2 hoogteaccenten van maximaal 18 meter;	de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. De genoemde voorwaarden worden één op één overgenomen in de planregels van dit wijzigingsplan. Daarmee is geborgd dat bij de uitwerking van het bouwplan aan deze voorwaarden voldaan wordt. Voor het overige blijft het zogenoemde 'moederplan' (bestemmingsplan 'Pernis') van kracht, waarmee ook wordt voldaan aan de overige daarin gestelde bouw- en gebruiksregels.
c.	woningen moeten afgedekt worden met een kap;	
d.	maximum bebouwingspercentage bedraagt 25%;	
e.	minimaal 10% van het wijzigingsgebied dient als 'groen' ingericht te worden;	
f.	woningen moeten voldoen aan deze tabel "compenserende maatregelen bij ontwikkelingslocaties" van het Stap 3-besluit Pernis die als bijlage deel uitmaakt van de regels van het moederplan, met dien verstande dat het de maatregelen betreft voor "Alle locaties" en voor "Madroelpark".	

Met de auto wordt Pernis via ongelijkvloerse kruisingen, de Vondelingenweg en het Gaderingviaduct ontsloten met de A4 en de A5.

Het plangebied is op dit moment nagenoeg onbebouwd. Voorheen was hier de voetbalclub Excelsior Pernis actief, maar sinds de fusie in 2011 met dorpsgenoot DOTO tot v.v. Pernis worden de wedstrijden gespeeld aan de Deijfelbroekseweg. Sindsdien ligt de locatie er enigszins verlaten bij.



Afbeelding 4: Zicht op plangebied vanaf Pernisse Hoofd (bron: Google Maps).

3.2

Projectbeschrijving

Zoals beschreven voorziet de wijzigingsbevoegdheid juridisch in de realisatie van maximaal 150 woningen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groen-, water- en verkeersvoorzieningen. Van een definitieve bouwaanvraag is nog geen sprake en een vergunning kan pas worden verleend na vaststelling en het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan. Het bouwplan zal op dat moment worden getoetst aan de regels van dit wijzigingsplan, wat onder ander betekent dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter (met uitzondering van twee hoogteaccenten van maximaal 18 meter), maximaal 25% van het wijzigingsgebied bebouwd mag worden en minimaal 10% van het gebied als groen moet worden ingericht. Qua bouwhoogte sluiten de woningen aan op de omringende bebouwing, waarmee de ontwikkeling als passend kan worden ervaren binnen de stedenbouwkundige structuur van Pernis.

De locatie Madroelpark is de grootste locatie binnen Pernis voor woningbouw. Omdat de ontwikkeling nog niet concreet is, is in het bestemmingsplan “Pernis” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat de huidige bestemmingen via een wijzigingsplan gewijzigd kunnen worden naar een bestemming die het mogelijk maakt om het te ontwikkelen tot woongebied.

Eén van de uitgangspunten voor deze locatie is dat het een tuindorpkarakter dient te krijgen. Dit betekent dat hier een woningdichtheid van maximaal 35 woningen per hectare gerealiseerd mag worden en dat de buurt in hoofdzaak is opgebouwd uit eengezinswoningen. Gelet hierop zijn maximaal 150 woningen toegestaan. Binnen dit maximum aantal zijn maximaal twee hoogteaccenten mogelijk gemaakt met een maximale hoogte van 18 meter. Alle overige woningen mogen niet hoger zijn dan negen meter en dienen tevens met een kap

te zijn afgedekt. Dit betekent dat er maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan, met daarboven een kap.

Om het groene karakter van de nieuwe wijk te waarborgen, is in de wijzigingsvoorwaarden een maximum bebouwingspercentage van 25 % opgenomen. Dit percentage is overgenomen in de planregels van dit wijzigingsplan. Omdat bij de uitwerking van het bouwplan sprake zal zijn van één integraal ontwerp, wordt hieraan getoetst op het moment dat de vergunning wordt verleend voor de bouw. Dat geldt ook de andere randvoorwaarden, zoals de veiligheidszonering langs de oever van de Nieuwe Maas. Deze zone houdt in dat binnen een zone van 40 meter vanaf de kade geen bebouwing is toegestaan. In het gebied tussen de 40 en 65 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. In de verbeelding van het wijzigingsplan is met een bouwvlak geborgd dat bebouwing buiten deze zone blijft.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een waterkering. Om deze gronden te kunnen bebouwen dient rekening te worden gehouden met de eisen van het Waterschap Hollandse Delta (zie ook § 4.1).

Parkeren

De gemeente Rotterdam hanteert vaste parkeernormen voor woon- en niet-woonfuncties. Voor woningen gelden deze per sector en per gebruikersoppervlakte. Het plangebied is van voldoende omvang om de parkeerbehoefte binnen de plangrens op te kunnen vangen. Toetsing aan de parkeernorm vindt plaats in het kader van de bouwaanvraag. Daartoe was reeds in een regeling voorzien in het bestemmingsplan “Pernis”. Zoals aangegeven blijft dit plan onverminderd van kracht en betreft deze wijzigingsbevoegdheid slechts een aanvulling daarop.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2& Rotterdams Weerwoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

De gronden binnen het plangebied zijn momenteel overwegend onverhard; verhard oppervlak is alleen aanwezig in de vorm van een voormalig clubgebouw, een parkeerterrein en diverse wandelpaden. Uit afbeelding 5 valt echter op te maken, dat het plangebied buitendijks ligt. Hierdoor is de Waterwet van toepassing is, waarbij het plangebied deel uitmaakt van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Dit wijzigingsplan leidt tot een toevoeging van stedelijk programma op een terrein dat nu overwegend onbebouwd is. Daardoor is sprake van een toename van het verhard oppervlak. Omdat het plangebied buitendijks ligt, geldt echter geen compensatieplicht. Wel geldt als uitgangspunt voor nieuwbouwontwikkelingen, dat het hemelwater wat in het gebied valt ter plaatse wordt waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolsystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Hierbij heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op particulier terrein te verwerken. Dit moet zodanig gebeuren dat er naar de toekomst toe voor bewoners een duidelijk en begrijpbaar systeem wordt aangelegd.

[illegible]

Het plangebied maakt deel uit van het rioleringsdistrict Pernis. Het rioolwater wordt via de districten Oudeland en Vondelingenplaat naar RWZI Hoogvliet gepompt. Bij hevige neerslag is er een mogelijkheid om via een overstortbemaling overtollig water rechtstreeks op de Nieuwe Maas te lozen. In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwe woningen wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar worden aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

- 20 -

activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen kunnen in de omgeving hinder veroorzakende bedrijven worden opgericht. Met uitzondering van de bedrijvigheid rondom de Madroelhaven betreffen het activiteiten die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG-uitgave. Hierdoor is sprake van een maximale hindercontour van 30 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde activiteiten op circa 32 en 54 meter van het plangebied liggen, wordt gesteld dat aan de hinderafstand kan worden voldaan.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich rondom de Madroelhaven diverse havengerelateerde bedrijvigheid. In het hier geldende bestemmingsplan is echter zonering toegepast. Dicht bij de woningen in Pernis zijn alleen activiteiten in categorie 2 toegestaan. Categorie 3 bedrijven zijn weer op grotere afstand toegestaan. De indicatieve afstanden tot de beoogde woningen vanaf de bedrijven op Vondelingenplaat en de Eemhaven worden niet gehaald.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de omliggende bedrijfsactiviteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geurhinder

Er is geen wettelijk kwantitatief beoordelingskader voor geur. Het beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe geurhinder vindt in het havengebied vooral plaats via de milieuvergunningverlening aan bedrijven. De aanpak van geur is vastgelegd in het 'Geurbeleid kerngebied Rijnmond' (provincie Zuid-Holland, 2005) en de Beleidsnota geurhinderbeleid (provincie Zuid-Holland, 2010). Deze aanpak is erop gericht, dat geen geur van de inrichting buiten de terreingrens waarneembaar mag zijn. Dit streven wordt via maatregelen en een algemene zorgplicht voor bedrijven om continu te werken aan vermindering van (kans op) geuremissies vastgelegd in de vergunning.

Aan het uitgangspunt 'het voorkomen van additionele bijdragen van geur(hinder) aan de aanwezige hoge geurbelasting van het Rijnmondgebied' wordt invulling gegeven door het toepassen van de Best Beschikbare Technieken (BBT) volgens de Europese richtlijn Industriële Emissies (2010-75-EC), onder in beschouwing nemen van de specifieke bedrijfssituatie en geurhindersituatie. Daarbij wordt in de praktijk een indeling in drie maatregelniveaus onderscheiden, die als 'vangnet-voorschrift' worden opgenomen in de vergunning:

1. Maatregelniveau I: 'buiten de terreingrens mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn'.
2. Maatregelniveau II: 'ter plaatse van een geurgevoelige locatie mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn'.
3. Maatregelniveau III: 'ter plaatse van een geurgevoelige locatie mag geen geuroverlast veroorzaakt worden door de inrichting'.

In de praktijk streeft de DCMR namens de Provincie Zuid-Holland naar het realiseren van maatregelniveau I en valt slechts in specifieke situaties waar dit niveau niet haalbaar blijkt terug op maatregelniveau II.

In het Rijnmondgebied is sprake van een aanzienlijke mate van geurbelasting. De geurcontouren van 1 Ge/m³ als 98-percentiel (als richtwaarde voor een goede milieukwaliteit) liggen tot op een afstand van circa 10 km vanaf de industriële bronnen in het havengebied. Het plangebied ligt buiten de 3 Ge/m³ als 98-percentiel maar binnen de 1 Ge/m³ als 98-percentiel contour. Binnen dit gebied zal af en toe geur waarneembaar zijn. Omdat het plangebied nauw aansluit op de bestaande woonbebouwing en het om een relatief geringe toevoeging aan de woningvoorraad gaat, wordt de geurhinder ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar geacht. Daarnaast wordt verwacht dat de komende jaren sprake zal zijn van een verdergaande dalende trend in geurbelasting en daarmee in geurhinder en geurklachten. Dit als gevolg van verdergaande maatregelen bij de industrie en de scheepvaart. Bij effectieve uitvoering van de Geuraanpak Rijnmondgebied bij vergunningverlening mag verwacht worden dat geen nieuwe geurhinder ontstaat.

4.4 Geluid

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

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal 150 woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van enkele gezoneerde industrieterreinen. Ten behoeve van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan Pernis) is met een akoestisch onderzoek reeds inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting van deze bronnen ter hoogte van het wijzigingsgebied is. Hieronder worden de conclusies nog eens kort uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woningen liggen binnen de toetsingszone van één zoneplichtige weg, namelijk de Rijksweg A4. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op deze weg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Het verlenen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is daardoor voor dit aspect niet aan de orde.

Industrielawaaï

Over het wijzigingsgebied liggen de geluidszones van vier gezoneerde industrieterreinen, te weten: 'Vlaardingen (Vettenoord/Vulcaanhaven)', 'Schiedam-Zuid', 'Botlek-Pernis' en 'Waal-/Eemhaven'. De berekende geluidsbelastingen bedragen respectievelijk <50, 56, 57 en 58 dB(A), waardoor de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de drie laatstgenoemde gezoneerde industrieterreinen wordt overschreden. Dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) die op grond van artikel 61 van de Wet geluidhinder van kracht is.

Overige aan wetgeving gebonden geluidsbronnen

Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of binnen de geluidszones van Rotterdam The Hague Airport. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is. Wel is aandacht besteed aan het scheepvaartlawaai, waarbij uitgegaan wordt van een streefwaarde van 55 dB. Deze geluidscontour strekt zich uit tot de noordelijke grens van wijzigingsgebied uit, waardoor dit geluidsaspect geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Niet aan wetgeving gebonden geluidbronnen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing en conform het ontheffingsbeleid van gemeente Rotterdam, is ook onderzoek gedaan op de invloed van andere relevante, maar niet-wettelijke geluidbronnen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Voor deze locatie betreft dit het geluid afkomstig van varende schepen naar de omliggende havens en het nestgeluid. Hiervoor is een aparte notitie¹ opgesteld. Op basis van deze notitie wordt gesteld, dat de niet-wettelijke geluidbronnen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Wel is het noodzakelijk om extra gevelwering te realiseren. De benodigde gevelwering bedraagt 29 dB respectievelijk 31 dB, afhankelijk van het moment waarop de omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt ingediend (voor/na inwerkingtreding Omgevingswet).

Conclusie

Uit voorgaande beschouwing blijkt, dat ter plaatse van het plangebied de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarden ten aanzien van wegverkeer- en industrielawaai worden overschreden. In het kader van het moederplan (bestemmingsplan Pernis) is dan ook een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend. Van deze ontheffing kan gebruikt gemaakt worden, waardoor het verlenen van een nieuwe ontheffing niet aan de orde is.

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

4.5

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

¹ dBvision, Memo – Madroellocatie Pernis – nestgeluid schepen, december 2021, kenmerk GEM013-31-129.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het plangebied zijn 150 woningen voorzien. Het wijzigingsplan valt daarmee onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunten (Pastoriedijk) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Uit de toelichting van het moederplan (bestemmingsplan Pernis) blijkt, dat in de omgeving van het wijzigingsgebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om zowel transportroutes (weg, spoor, water en buis) als om stationaire bronnen. Geen van deze bronnen heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour die zich over het wijzigingsgebied uitstrekt; ook van toepassing zijnde plasbrandaandachtsgebieden reiken niet tot over de beoogde woningen. Tevens wordt ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie 'Madroelpark' gesteld, dat nieuwbouw op minimaal 65 meter van de oever van de Nieuwe Maas gesitueerd moeten worden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de afstand tussen de oever en de woonbestemming minimaal 65 meter bedraagt.

Het wijzigingsgebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. Uit de toelichting van het moederplan blijkt, dat voor geen van deze risicobronnen geldt dat de oriënterende waarde als gevolg van de ontwikkelmogelijkheden wordt overschreden.

Conclusie

Op grond van de toelichting uit het moederplan (bestemmingsplan Pernis) wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van enkele risicobronnen. Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met

een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) in het plangebied is aangemerkt als klasse 'Wonen'. Daarmee worden ten hoogste lichte verontreinigingen verwacht. Ook de ondergrond (van 1 meter beneden maaiveld) is gecategoriseerd als klasse 'wonen'.

Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag activiteit 'bouwen' een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Mocht blijken dat in het plangebied bodemverontreinigingen aanwezig zijn, dan zal in overleg met het bevoegd gezag een saneringsaanpak worden uitgewerkt. Aangezien hiervoor financiële middelen beschikbaar zijn, staat een eventuele (ernstige) bodemverontreiniging de haalbaarheid van het plan niet in de weg. Het aspect 'bodem' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.8 Archeologie

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

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

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

Archeologische verwachting

Het plangebied maakte voorafgaand aan de industrialisatie en de aanleg van de havens deel uit van het door bedijkingen gekenmerkte landschap van West-IJsselmonde. De Oud-Pernisserpolder vormde na overstromingen aan het einde van de 12^e eeuw de oudste kern in het gebied. In de 13^e eeuw werd de polder Nieuw Pernis bedijkt. Het haventje van 'Pernessee' wordt al in 1249 genoemd. De bewoning concentreerde zich langs de dijken en bij het haventje. De kerk van Pernis (waarvan alleen de toren nog oud is) dateert uit circa 1400. Het bebouwde gebied bevat tevens de archeologisch waardevolle resten in de bodem van de oudere bebouwing vanaf de Late Middeleeuwen. Op en langs de dijken en in de oude bewoningsskern in de buurt van het haventje kunnen zich belangrijke bewoningssporen vanaf de Late Middeleeuwen bevinden. In de rest van Pernis kunnen zich bewoningssporen uit de Prehistorie, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (tot circa 1170) op verschillende niveaus in de bodem bevinden. Bovendien zijn delen van het plangebied sterk opgehoogd (vooral aan de oost- en noordzijde).

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Pernis" aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. De dubbelbestemming is in dit wijzigingsplan overgenomen.

4.9

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan² blijkt, dat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oude Maas op een afstand van 4 kilometer. Gezien de aard van de beoogde ingrepen zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ligt ruim 15 kilometer van het projectgebied. Uit een uitgevoerde stikstofberekening³ blijkt, dat de gebruiksfase niet leidt tot een extra bijdrage aan de stikstofdepositie. Significante effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

² Gemeente Rotterdam, Madroelpark, Pernis – Nieuwbouw; Quickscan Ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, april 2021.

³ Gemeente Rotterdam, Notitie Stikstofberekening Madroelpark Pernis, oktober 2021.

Het meest nabijgelegen gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, bevindt zich op 20 meter afstand en betreft de Nieuwe Maas. Dit is een drukke vaarroute. Gezien deze afstand, de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Pernis en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het Natuurnetwerk Nederland niet nadelig wordt beïnvloed.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- steenmarter;
- vogels;
- vleermuizen.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht. Uitzondering betreffen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Hiervoor geldt echter een vrijstelling, waardoor alleen de zorgplicht van kracht is.

Steenmarter

Ondanks dat tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren zijn waargenomen, is het plangebied in potentie geschikt als leefgebied voor de steenmarter. Door de aanwezigheid van beschutte en zeer dichte en geïsoleerde struiken langs de west- en noordoostkant kunnen verblijfplaatsen van deze diersoort niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is benodigd om vast te stellen of de steenmarter daadwerkelijk in het gebied aanwezig is.

Vogels

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is beoordeeld als ongeschikt als nestplaats voor de huismus en gierzwaluw. De woningen rondom het plangebied zijn echter wel als zodanig geschikt. Tijdens het veldbezoek zijn ook diverse huismussen in en om het plangebied waargenomen. Omdat binnen het plangebied geschikt functioneel leefgebied aanwezig is (haagbeuk-heg, braamstruweel) is deze vogelsoort niet uit te sluiten. Tevens is tijdens het veldbezoek een buizerd waargenomen, al is niet met zekerheid te zeggen dat deze het plangebied als rustplaats gebruikt. Als foerageergebied zijn de voormalige voetbalvelden geschikt, maar vanwege het vele groen in de omgeving betreft het geen essentieel foerageergebied voor roofvogels. Ook de ransuil kan niet uitgesloten worden, aangezien in het plangebied oude kraaiennesten aanwezig zijn. Nader onderzoek naar huismus, ransuil en roofvogels is benodigd.

In (de omgeving van) het plangebied kunnen ook algemeen voorkomende vogelsoorten (categorie 5-soorten) verwacht worden. Hierbij kan gedacht worden aan merel en houtduif. Voor de soorten geldt alleen een algemene zorgplicht. Hieraan kan tegemoet komen door de werkzaamheden niet binnen het broedseizoen uit te voeren. Indien een ter zake deskundige

heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn óf soorten de werkzaamheden tolereren, is het ook mogelijk binnen de broedperiode werkzaamheden uit te voeren.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten kunnen redelijkerwijs uitgesloten worden, aangezien geen van de aanwezige bomen over holtes en spleten beschikken die groot genoeg zijn. Gebouw bewonende vleermuissoorten kunnen wel in het plangebied verblijven, aangezien de huidige bebouwing als geschikt is beoordeeld. Met name tussen de gevels en het houtwerk zijn ruimtes aanwezig, waar soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger in kunnen wegkruipen. De lijnvormige groenstructuren rondom het plangebied kunnen daarnaast mogelijk onderdeel uitmaken van een essentiële vliegroute. Ook als foerageergebied heeft het plangebied een betekenis. Vanwege de aanwezigheid van veel alternatieve gebieden, gaat het hier niet om essentieel foerageergebied. Nader onderzoek naar deze diersoort is noodzakelijk.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is nader onderzoek naar diverse vogelsoorten, vleermuizen en steenmarter noodzakelijk. Omdat het treffen van compenserende en/of mitigerende maatregelen eenvoudig mogelijk is, wordt verwacht dat de Wet natuurbescherming realisatie van de voorziene woningen niet in de weg hoeft te staan.

4.10

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. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

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.

Algemeen wordt opgemerkt dat het hier gaat om een wijzigingsplan en dat pas een vergunning kan worden verleend na onherroepelijk worden van dit plan. Het bouwplan zal in dat kader getoetst worden aan de ambities. De gemeente Rotterdam beschikt daarvoor ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's; oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te

gebruiken, maar vraagt wel aandacht voor compact en flexibel bouwen en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk; circulariteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: water, groen, energie en materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze strategie, trends en thema's.

De ontwikkeling van het plangebied kan overigens op zichzelf ook gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt immers ingespeeld op extra woningen en een bredere differentiatie daarvan. Dit draagt bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 150 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van 150 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen en bedrijven aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Daarnaast wordt de omliggende wegen gebruikt voor de reeds aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe woningen zijn voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

Rotterdam heeft op 27 november 2014 het bestemmingsplan “Pernis” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van een in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 44.1). Hierdoor is het mogelijk om onder voorwaarden de bestaande bestemmingen te wijzigingen naar de bestemmingen ‘Groen’, ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Water’ met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en ontsluitingspaden en -wegen.

Voor het wijzigingsplan is alleen gebruik gemaakt van de omzetting naar de bestemming ‘Groen’ en ‘Wonen’, omdat deze voldoende flexibiliteit geven voor de nadere uitwerking tot woongebied. Daarnaast blijven de overige regelingen uit het bestemmingsplan “Pernis” van kracht, zoals de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 3’ en ‘Waterstaat - Waterkering’.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Pernis” van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd.

In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan zijn voor het plangebied de bestemming ‘Groen’ (artikel 2) en ‘Wonen’ (artikel 3) opgenomen. De bestemming ‘Groen’ blijft ongewijzigd ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan ‘Pernis’. Hiervoor is een verwijzing opgenomen naar artikel 13 van dat plan. De bestemming ‘Wonen’ is wel geheel opgenomen in dit wijzigingsplan, al sluit deze één op één aan op de bestemming ‘Wonen’ uit het geldende bestemmingsplan (artikel 30). Voor het wijzigingsplan geldt echter een aantal specifieke regels die in de oorspronkelijke woonbestemming niet zijn terug te vinden. Zo is nu specifiek bepaald dat de maximale bouwhoogte van woningen negen meter mag bedragen, met dien verstande dat maximaal twee hoogteaccenten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 18 meter. Tevens moeten woningen zijn afgedekt met een kap en mag het maximaal aantal woningen niet meer bedragen dan 150.

In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen, maar ook bepaald dat maximaal 25% van het gehele plangebied bebouwd mag worden en minimaal 10% als groen moet worden ingericht. Ook is opgenomen dat de geluidzones voor Botlek-Pernis en Waal-Eemhaven van toepassing zijn op dit plangebied. In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

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

Voor de ontwikkelingslocatie wordt een grondexploitatie opgesteld. Deze is in voorbereiding waarbij de doorrekeningen een geprognosticeerd positief resultaat laten zien. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied wordt na het doorlopen van een selectieprocedure (tender) met een geselecteerde ontwikkelaar een ontwikkelovereenkomst gesloten. Dit levert volgens huidige prognose een voldoende positief saldo op waarmee alle gemeentelijke kosten en eventuele planschade zijn gedekt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

1. INLEIDENDE REGELS.....	39
Artikel A – Van toepassing verklaring	39
Artikel 1 – Begripsbepalingen	39
2. BESTEMMINGSREGELS.....	41
Artikel 2 – Groen	41
Artikel 3 – Wonen	41
Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 4	42
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering.....	42
3. ALGEMENE REGELS.....	43
Artikel 6 – Anti-dubbeltelregeling.....	43
Artikel 7 – Algemene bouwregels	43
Artikel 8 – Algemene aanduidingsregels.....	43
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	45
Artikel B – Slotregel.....	45

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Pernis” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Pernis" van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1009Pernis-oh01, zoals vastgesteld op 27 november 2014.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Madroelpark” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.WP6015Madroelpark-on01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer o_NL.IMRO.0599.WP6015Madroelpark-on01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 – Groen

De regels van artikel 13 “Groen” van het bestemmingsplan ‘Pernis’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op de voor “Wonen” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 150 bedragen;
- b. gebouwen dienen met een kap te zijn afgedekt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter, met dien verstande dat maximaal twee hoogteaccenten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 18 meter;
- d. woningen dienen te voldoen aan de tabel "compenserende maatregelen bij ontwikkelingslocaties" van het Stap 3-besluit Pernis die als bijlage deel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan Pernis, met dien verstande dat het de maatregelen betreft voor "Alle locaties" en voor "Madroelpark".

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

De woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 4

De regels van artikel 38 “Waarde - Archeologie - 4” van het bestemmingsplan ‘Pernis’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

De regels van artikel 39 “Waterstaat - Waterkering” van het bestemmingsplan ‘Pernis’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

Aanvullend op de algemene bouwregels, zoals opgenomen in artikel 42 van het bestemmingsplan 'Pernis' geldt:

7.1 bebouwingspercentage

het maximale bebouwingspercentage binnen het gehele plangebied bedraagt 25 %.

7.2 Openbaar groen

minimaal 10 % van het plangebied dient als groen gerealiseerd te worden.

Artikel 8 – Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - industrie 1

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Waal- en Eemhaven

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 1" zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of;
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of;
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

8.2 Geluidzone - industrie 2

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Botlek- Pernis

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 2" zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of;
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of;
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Madroelpark”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied



Madroelpark

Enkelbestemmingen



Groen



Wonen

Dubbelbestemmingen

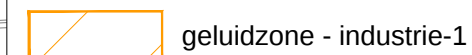


Waarde - Archeologie - 4

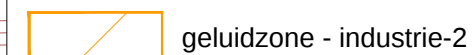


Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie-1



geluidzone - industrie-2

project:

Madroelpark

gemeente:

Rotterdam

fase:

Ontwerp wijzigingsplan

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 11 maart 2022

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.WP6015Madroelpark-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.WP6015Madroelpark-on01

