

Bestemmingsplan

Philips Willemstraat 57, Rotterdam

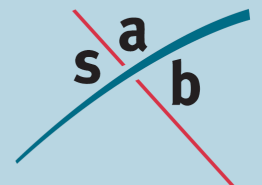
toelichting

Gemeente Rotterdam

Datum: 1 februari 2018

Projectnummer: 160376

ID: NL.IMRO.0599.BP2122PhWillemstr-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Gekozen planopzet	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Onderzoek	20
4.1	Archeologie	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Cultuurhistorie	25
4.5	Duurzaamheid	25
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Geluidhinder	30
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Verkeer en parkeren	34
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4.12	Water	37
5	Juridische planopzet	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1	Vooroverleg	41
6.2	Zienswijzen	41
6.3	Financiële uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

1. Archeologisch advies
2. Bodemonderzoek
3. Quick scan externe veiligheid
4. Quick scan flora en fauna
5. Akoestisch onderzoek
6. Watertoets
7. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

1 Inleiding

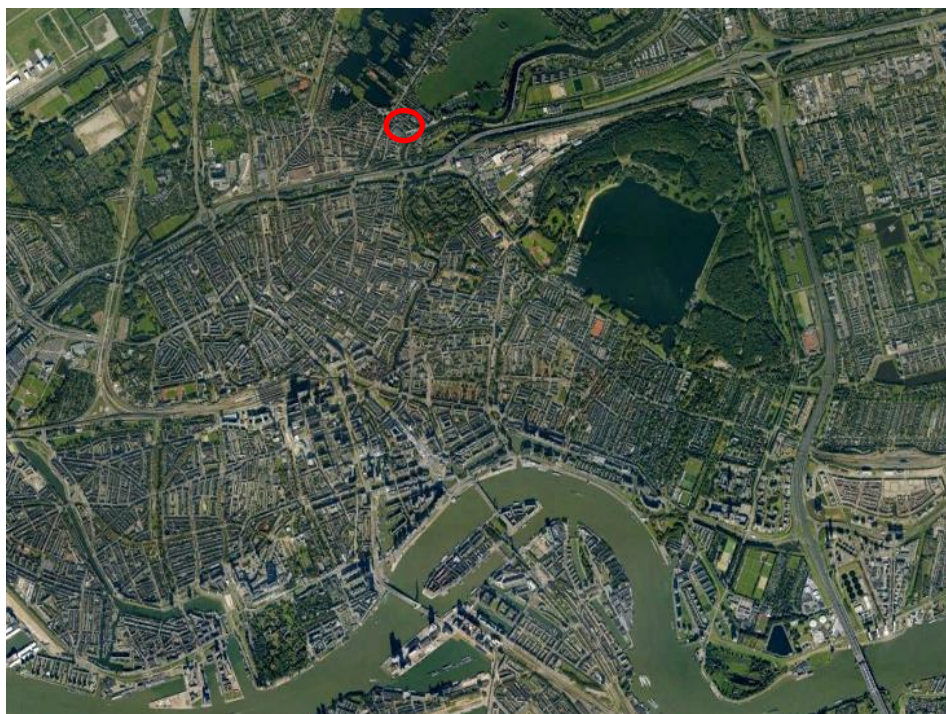
1.1 Aanleiding

Aan de Philips Willemstraat 57 in Rotterdam staat een bedrijfspand, dat sinds enkele jaren niet meer voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt. Bogor Projectontwikkeling b.v. heeft het initiatief genomen om het bedrijfspand en achterliggende perceel te herontwikkelen naar een appartementencomplex met 7 woningen. Hiertoe wordt het bestaande bedrijfspand gesloopt. De nieuwe woonbebouwing past qua functie beter in de omgeving dan een bedrijfsbestemming en doet meer recht aan de kwaliteit van de plek.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied past niet in het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het gebied en maakt daarmee de herontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Philips Willemstraat 57 ligt in de Margrietlaanbuurt in het noorden van Rotterdam. De Margrietlaanbuurt is onderdeel van het Kleiwegkwartier. Dit betreft een bestaand stedelijk gebied waar een grote diversiteit aan functies een plaats heeft gevonden. Naast woningbouw zijn er drukke winkelstraten, grote en kleine bedrijven, diverse scholen, kerken en recreatieve voorzieningen, zoals jachthavens. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Philips Willemstraat, in het westen en oosten door overige bebouwing aan deze weg en in het zuiden door de achterzijde van de percelen aan de Hillegondastraat. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



*Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) binnen Rotterdam.
Bron: Google Earth. Bewerking: SAB.*



Luchtfoto met de globale begrenzing van het plangebied (rood omkaderd) binnen Rotterdam. Bron: Google Earth. Bewerking: SAB.

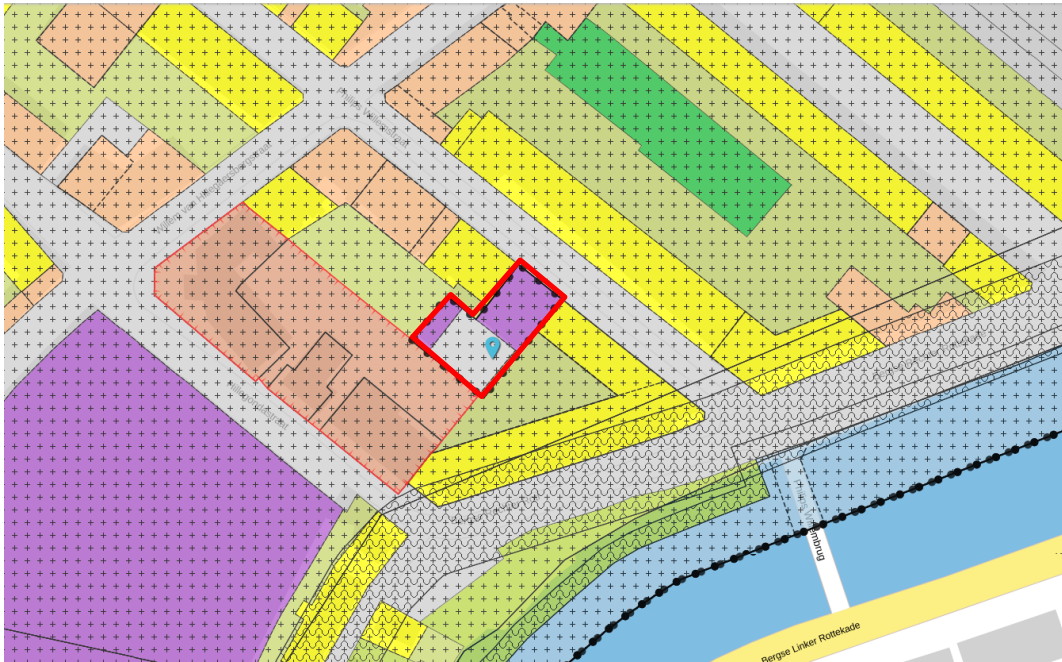
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Kleiwegkwartier, dat is vastgesteld op 28 september 2017.

De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan. Hieruit wordt duidelijk dat voor het plangebied de bestemmingen “Bedrijf” en “Verkeer - Erf” gelden.

De gronden met de bestemming “Bedrijf” zijn bestemd voor bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aldaar genoemde functie.

De gronden met de bestemming “Verkeer - Erf” zijn bestemd voor een terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopererf. Op de gronden mag niet worden gebouwd, behoudens uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 1,5 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld en in de bestemming passende bouwwerken, zoals een fietsenstalling, een slagboom, een erfafscheiding e.d., waarbij een erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 2,5 meter; een fietsenstalling mag niet hoger zijn dan 2,7 meter en niet groter dan 20 m².



Fragment plankaart bestemmingsplan Kleiwegkwartier, met globale plangrens in rood

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden, ruimtelijk relevante haalbaarheidsaspecten en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de wettelijk verplichte standaarden en de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving waarin, de bestaande situatie, het ontwerp, de bebouwing, verkeer, parkeren en het groen uitgebreid worden belicht. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Gevolgd door hoofdstuk 4 waarin de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft diverse haalbaarheidsaspecten zoals milieu, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Ten slotte gaat hoofdstuk 6. in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de resultaten van overleg en inspraak.

2 Planbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Margrietlaanbuurt. Deze buurt ligt tussen de Rotte, de Bergse Voorplas, de Straatweg en de spoorlijn. De buurt kenmerkt zich door een grote variëteit aan functies. Naast woningen zijn er veel kleine en enkele grotere bedrijven, een tramremise, jachthavens, scholen en andere voorzieningen. De variëteit aan functies leidt tot een levendig karakter, dat slechts in uitzonderingsgevallen tot problemen leidt. De straten zijn vaak smal en de woningen zijn meestal twee tot vier lagen hoog met kap. Dit leidt tot een hoge bebouwingsdichtheid. Er zijn vrijwel geen groenvoorzieningen en de ligging aan de Rotte en Bergse Voorplas wordt slechts in beperkte mate benut. De buurt ligt wel dicht bij het Prinsenmolenpark, een groenstrook tussen Rotte en Bergse Voorplas.

Philips Willemstraat 57

De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 630 m². In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of begroeiing. De aanwezige bedrijfsbebouwing en de terreininrichting geven een rommelige indruk. De voormalige bedrijfsbebouwing is op dit moment in gebruik door een onderwijsinstelling. De directe omgeving wordt vooral gekenmerkt door woningen. Het plangebied heeft geen bijzondere kwaliteiten, waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om ter plaatse van de Philips Willemstraat 57 een woongebouw opgebouwd uit vier bouwlagen te realiseren. Voor de planontwikkeling is een stedenbouwkundige verkavelingsschets voor 7 gestapelde woningen opgesteld.

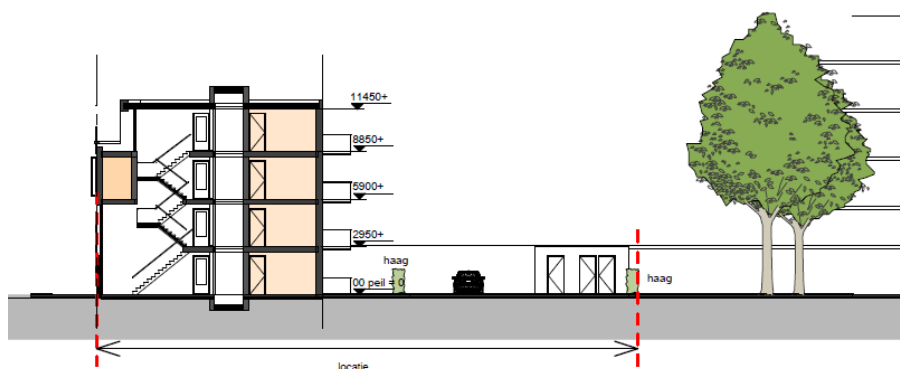


Verkavelingsschets van mogelijke invulling plangebied (bron: Kolpa architecten, 8 november 2016)

De voorgaande afbeelding toont de verkavelingsschets. Het bestemmingsplan is op deze verkavelingsschets gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

De locatie van de woningen is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mogen 7 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Op de begane grond is één woning voorzien. Op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn per verdieping twee woningen voorzien. Dit sluit aan op het karakter van de rest van de buurt.

Navolgende afbeeldingen tonen een doorsnede en een driedimensionale impressie van een mogelijke invulling van de bouwmogelijkheden uit dit bestemmingsplan.



Doorsnede mogelijke invulling plangebied (bron: Kolpa architecten, 8 november 2016)



Voorgevel mogelijke invulling plangebied (bron: Kolpa architecten, 8 november 2016)



Impressie mogelijke invulling plangebied (bron: Kolpa architecten, 8 november 2016)

Naast de locatie en de bouwmassa van de woningen ligt ook de ontsluitingsstructuur vast. De woningen worden ontsloten via de Philips Willemstraat.

Op de achterzijde van het perceel vindt parkeren plaats. Vanuit de Rotterdamse bouwverordening volgt een parkeernorm die, afhankelijk van de locatie in de stad en de omvang van de woning, varieert tussen 1,4 en 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de stedenbouwkundige schets is een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning aangehouden. Het parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het woongebouw. Er is ruimte voor 11 parkeerplaatsen.

Om de parkeerplaatsen te kunnen bereiken, wordt naast het appartementengebouw een toegang voor het autoverkeer gerealiseerd. Door de omwonenden is aangegeven dat deze liefst aan de linkerzijde van het gebouw (gezien vanaf de Philips Willemstraat) zou moeten worden gesitueerd. Om die reden is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat de ontsluiting van de achterzijde van het perceel voor autoverkeer alleen ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'ontsluiting' mag worden gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling past qua functie beter in de omgeving dan de bedrijfsbestemming, aangezien de omliggende bebouwing voornamelijk uit woningen bestaat. De woonfunctie doet meer recht aan de kwaliteit van de plek. Ook stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Qua vorm en architectuur wordt aangesloten op het karakter van de rest van de buurt. Tot slot wordt een onwenselijke situatie opgelost, een vervallen loods maakt plaats voor nieuwbouw van woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro is ook het nationaal belang, Ladder voor duurzame verstedelijking, opgenomen. Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de regionale afstemming te beargumenteren. Ook een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling kan door de regio onderdeel worden gemaakt van de regionale behoefte.

Toets plan

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro geven geen kaders voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- 1 Trede 1: Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
- 2 Trede 2: Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
- 3 Trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Toets plan

Het plan Philips Willemstraat 57 te Rotterdam betreft de herontwikkeling van een bedrijfskavel naar een woongebouw voor 7 gestapelde woningen. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit diverse jurisprudentie is gebleken dat een plan van deze omvang niet hoeft te worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling en dat, gezien de kleinschaligheid, een toetsing aan de ladder niet is vereist. De actuele behoefte aan de woningen dient echter nog wel te worden aangetoond. Dit gebeurt in de volgende paragrafen. Daaruit blijkt dat de woningen voorzien in een actuele behoefte volgens de Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 de Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam. De ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Waterbeleid

Algemeen

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Provinciaal beleid

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. In de *Verordening Ruimte* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de leggers van de waterschappen.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de stad. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en bewaardingswaarden spelen een rol. In Juni 2013 is een herijking van het waterplan vastgesteld met een uitvoeringsstrategie tot 2018.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2016-2020 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2016-2020 heeft Rotterdam vier doelen geformuleerd:

- Beschermen van de volksgezondheid door doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.
- Voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.
- Rotterdammers van dienst zijn en bewustwording tot stand brengen over hun rol in het stedelijk watersysteem door actief communiceren en de Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven handelingsperspectieven te laten zien.

Het deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek is in 2009 vastgesteld. In het waterplan wordt gebiedspecifiek ingegaan op de kenmerken, de kansen en knelpunten binnen het watersysteem en de stedelijke leefomgeving. Verder is een lokale watervisie beschreven en een concreet uitvoeringsprogramma, waarin is aangegeven hoe aan deze visie de komende jaren invulling wordt gegeven. Het doel van het deelgemeentelijk waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente, rekening houdend met de beperkingen van een dicht stedelijk gebied. Het waterplan is een strategisch beleidsplan en geeft richtlijnen voor toekomstige plannen en investeringen voor het water in voormalige deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Het is tevens een operationeel plan met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Toets plan

In ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Visie Ruimte en Mobiliteit*

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plangebied ligt binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (bsd). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bsd. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

3.2.2 *Programma Ruimte (2014)*

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

3.2.3 *Provinciale Verordening Ruimte (2014)*

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking ligt mede ten grondslag aan de regeling. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. Om deze reden heeft de provincie bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Als toevoeging aan de regels over de Ladder voor duurzame verstedelijking uit de Bro (zie paragraaf 3.1.2), stelt de Verordening Ruimte de toetsing aan een door de provincie goedgekeurde regionale woonvisie verplicht bij de vaststelling of nieuwe mogelijkheden tot woningbouw in bestemmingsplannen passen binnen een aantoonbare, regionale behoefte aan woningen. De gemeente Rotterdam beschikt over een regionaal afgestemde woonvisie, getiteld Woonvisie 2030 en nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefteramingtotalen per gebied die worden beschreven in paragraaf 2.2.3 van het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. De cijfers van WBR en BP worden driejaarlijks geactualiseerd.

Als de regionale visies voor wonen voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen GS de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. GS kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

Conclusie provinciaal beleid

De herontwikkeling van de locatie sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Rotterdam te benutten alvorens wordt overgegaan tot uitbreiding van het stedelijk gebied. In het provinciaal beleid wordt in dit kader specifiek gewezen naar nieuwe verstedelijkingsopties in het bestaande stedelijk gebied. De herontwikkeling geeft invulling aan dit specifieke beleid. Het plangebied is gelegen in het bestaand stads- en dorpsgebied. De actuele behoefte aan de woningen wordt aangetoond in de volgende paragrafen. Daaruit blijkt dat de woningen voorzien in een actuele behoefte volgens de Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 de Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam. De ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Rotterdam heeft een aantal sterke wijken, die hoog worden gewaardeerd. Deze wijken liggen rondom de Rotte, aan de Bergse Plas, in Hillegersberg, Hoek van Holland en Kralingen. In de directe omgeving van deze sterke wijken is ruimte voor nieuwe woningen in hetzelfde woonmilieu. De nieuwe woningen profiteren van het imago en de kwaliteiten van de bestaande wijken, maken gebruik van het kwalita-

tief hoogwaardige voorzieningenpakket en vergroten de kritische massa ten behoeve van deze voorzieningen.

Rotterdam wil verder een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarvoor onontbeerlijk. Om te voorzien in een betere milieukwaliteit moet het milieu vroegtijdig en zorgvuldig mee worden genomen in de planvorming. Hierbij probeert Rotterdam de milieuproblemen om te zetten in kansen. Zo heeft Rotterdam een actieve aanpak van de luchtproblematiek. Gericht verkeersbeleid, schone voertuigen en de overgang naar een schone energiehaven zijn onderdelen daarvan. Ook ten aanzien van geluid en externe veiligheid ontwikkelt Rotterdam een actieve aanpak. Deze thema's worden dan ook vroegtijdig meegenomen in de plannen.

3.3.2 Woonvisie 2030

De Woonvisie 2030 is op 15 december vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. Het doel van de woonvisie is een aantrekkelijke woonstad met een sterke economie. Daarvoor is een koers uitgezet tot in het jaar 2030. Met voor de komende vijf jaar alvast concrete stappen om dat doel te bereiken. Om dat te bereiken heeft de gemeente voor de komende vijf jaar een agenda opgesteld met drie concrete hoofddoelen:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus

De gemeente ontwikkelt meer wijken voor gezinnen in de stad. Wonen in de binnenstad wordt aantrekkelijker en stadshavens worden verder geschikt gemaakt voor woningbouw. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid komt goed op stoom. De gemeente maakt nieuwbouw mogelijk van kwalitatief goede woningen. Met passende huisvesting verleidt het studenten en afgestudeerden in Rotterdam te blijven. Daarnaast stimuleert het economie en innovatie en zorgt het voor meer natuur en groen, voor mobiliteit en schone lucht.

2. Woningkwaliteit met toekomstwaarde

De maatschappij vraagt om nieuwe, duurzame vormen van samen wonen en delen van voorzieningen. Daarom stimuleert de gemeente zelfbouw van woningen en worden leegstaande kantoren omgevormd tot woonlocaties. Het bevordert energiebesparing en inzet van duurzame energie. Er komt een Rotterdamse Kwaliteitsstandaard voor nieuwbouw en onderzoek naar de fundering van oudere woningen wordt door de gemeente gesubsidieerd.

3. De basis op orde

Ook alleenstaanden en gezinnen met lagere inkomens moeten betaalbaar in Rotterdam kunnen wonen. Daar maakt de gemeente met de woningcorporaties afspraken over. Bij woonruimtebemiddeling staat in het vervolg de woningzoekende centraal in plaats van de woning. Het gaat de kwaliteit van 4.000 woningen duurzaam aanpakken en verbeteren. Ouderen en mensen met een beperking kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen. In sommige wijken wordt de inkomenseis uit de Rotterdamwet toegepast, om de instroom van nieuwe kansarme bewoners te verminderen. De gemeente pakt woonoverlast actief aan en werkt aan een schoon, heel en veilig woonmilieu overal in de stad.

3.3.3 Gebiedsplan Hillegersberg - Schiebroek 2014-2018

Het gebiedsplan 'Hillegersberg - Schiebroek, Dorps wonen in een wereldstad' is het eerste gebiedsplan van de gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek. In het plan staan de belangrijkste ambities voor de komende vier jaar. Dankzij het groene en dorpse karakter van Hillegersberg-Schiebroek is het een aantrekkelijk gebied om te wonen en te leven. Dat moet ook zo blijven en, daar waar nodig is, verder verbeterd worden.

Ambities

Uitgangspunt 1 Van betekenis voor Rotterdam

Verkeersveiligheid is topprioriteit, schone wijken blijven schoon, talentontwikkeling, het aantrekkelijker maken van de omgeving van de Rotte en inzet op goede onderwijshuisvesting zijn kansen die goed aansluiten bij de mogelijkheden die het gebied Hillegersberg - Schiebroek kan bieden.

Uitgangspunt 2 Bereikbaarheid en kwaliteit voor alle woonmilieus

Hillegersberg - Schiebroek heeft woningen voor iedereen en voor elke portemonnee. De woonmilieus moeten in heel Hillegersberg - Schiebroek kwaliteit hebben en moeten bovendien goed ontsloten zijn.

Uitgangspunt 3 Kwaliteit ontstaat niet vanzelf

In de voorgaande jaren heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente vastgehouden aan een kwaliteitsnorm voor de buitenruimte die hoger ligt dan de stedelijke norm. Deze norm past bij de ambitie voor alle wijken in Hillegersberg - Schiebroek, zowel de reeds goede woonmilieus als de wijken in de lift.

Het Molenlaankwartier

Uit het wijkprofiel komt naar voren dat het Molenlaankwartier op veel vlakken boven het Rotterdamse gemiddelde scoort. De wijk heeft een goede naam en de bewoners zijn tevreden over de woonomgeving. Het vele groen afval wordt wel als probleem ervaren wat leidt tot een lagere waardering van bewoners ten aanzien van de openbare ruimte. Daarnaast is een uitschieter naar beneden het gebrek aan voorzieningen. Dat ligt onder het Rotterdamse gemiddelde. Verder blijkt dat inbraak/diefstal een groot probleem is in de wijk. Diefstal komt op de objectieve index uit rond het Rotterdamse gemiddelde.

Doelen

Blijvend hoogwaardig wonen en leven

De kenmerkende kwaliteitsdragers zoals de Rotte, singels, plassen en parken blijven behouden en worden verstevigd. Identiteit en imago Hillegersberg - Schiebroek zijn erdoor bepaald en mensen met midden- en hoge inkomens komen op deze kwaliteiten af.

Schone, hele, veilige en duurzamere buitenruimte

Hillegersberg - Schiebroek zet ook hier blijvend in op een schoon, heel en veilig gebied. De inzet gericht op funderings- en grondwaterproblematiek (zettingproblematiek, paalrot vanwege grondwaterstand) wordt gecontinueerd en geïntensiveerd. De bewoners worden actief geïnformeerd om vroegtijdig (preventief) hun verantwoordelijkheid te kunnen nemen.

Grote weerbaarheid

De zelfredzaamheid alsmede het aantal vrijwilligers is vergroot en de sociale samenhang is toegenomen.

3.3.4 Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koeplnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveaus' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'niet-planmatige uitbreidingen'. Bij niet-planmatige uitbreidingen wordt de stedenbouwkundige structuur gevormd door gesloten bouwblokken en bestaat de bebouwing uit afzonderlijke panden met een eigen architectuur of uit een kleine serie panden met dezelfde architectuur. In het bouwblok zijn de hoeken vrijwel altijd architectonisch verbijzonderd.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfskavel naar een woongebouw voor 7 gestapelde woningen. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid. Daarnaast draagt het bij aan haar doelstellingen en wensen zoals het creëren van een aantrekkelijke woonstad.

4 Onderzoek

4.1 Archeologie

4.1.1 Algemeen

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet heeft een gemeente de plicht om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed.

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.

4.1.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is advies gevraagd bij het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR).¹ De belangrijkste conclusies uit het advies zijn hieronder opgenomen. Het archeologisch advies is opgenomen in de bijlagen.

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend.

¹ Archeologisch advies Philips Willemstraat 57, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), 22 november 2016, kenmerk: AS16/21399 - 16/0518052.

In het bestemmingsplan Kleiwegkwartier valt het terrein onder Waarde - Archeologie 2, ontheffing nodig bij graafwerk/heien enz. met een oppervlakte van meer dan 200 m² en diepere dan 0,5 m - maaiveld. Uit enkele boringen in de buurt is het echter duidelijk geworden dat voor het plangebied uit kan worden gegaan van een moderne ophoging van het terrein van ten minste 1,5 meter. De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een appartementengebouw. Er komt geen kelder onder het pand. Alleen een liftput die niet dieper gaat dan 1,5 meter beneden maaiveld. De marge van de toegestane verstoringsdiepte wordt overschreden door het heien. Het voorlopige heipalenplan wordt echter niet als intensief beoordeeld. Het BOOR acht de kans klein dat door het heien archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is. In verband hiermee acht het BOOR een archeologisch vooronderzoek op de locatie niet noodzakelijk.

Ter bescherming van eventuele toekomstige ingrepen toekomstige ingrepen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Het begrip 'functiemengingsgebied' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden zijn toegestaan.

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Milieuzonering voor functies binnen het plangebied

De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. Deze functie veroorzaakt volgens de VNG-brochure geen milieuhinder.

4.2.2.2 Milieuzonering voor functies buiten het plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied dat volgens de Rotterdamse systematiek is aangeduid als rustige woonwijk. Dit houdt in dat binnen het plangebied activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig, welke geen milieuhinder veroorzaken. In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven/instellingen voor:

Bedrijf/instelling (SBI-code)	Adres	Aanbevolen afstand (rustige woonwijk)	Maatgevend aspect
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	Hillegondastraat 11A	30 m	Geluid
Middelbare school (852, 8531)	Hillegondastraat 12	30 m	Geluid
Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	Hillegondastraat 17A	10 m	Geluid
Jachthavens met diverse voorzieningen (932)	Bergse Rechter Rottekade 18	50 m	Geluid

Tabel. Bedrijven en instellingen in de omgeving van het plangebied.

Voor de bedrijven en instellingen in de omgeving van het plangebied zijn de nieuwe woningen niet maatgevend, omdat reeds bestaande woningen dicht bij deze bedrijven en instellingen liggen. Voor de toetsing aan een goed woon- en leefklimaat wordt geconstateerd dat wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzoening.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Wanneer in een bestemmingsplan milieugevoelige functies worden mogelijk gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

4.3.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd.³ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).

³ Actualiserend bodemonderzoek Philips Willemstraat 57 te Rotterdam, Econsultancy, 27 december 2016, rapportnummer: 2584.001.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig en zwak matig fijn tot matig grof zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig en matig fijn zand. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak siltige klei.

De grond is licht tot sterk verontreinigd met verschillende zware metalen en PAK en verder eveneens licht verontreinigd met PCB en minerale olie. De sterke PAK-verontreiniging welke is aangetoond in eerder uitgevoerd bodemonderzoek (Oranjewoud, projectnr. 146725) ter plaatse van de loods/werkplaats, wordt middels onderhavig onderzoek bevestigd. Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het garagebedrijf welke zich in het verleden op de onderzoekslocatie bevond. Het verwerken van afgewerkte olie heeft mogelijk geleid tot een minerale olie en PAK verontreiniging in de bodem. In de, in 2007 ingediende BUS melding waarover de gemeente Rotterdam destijds heeft beschikt, wordt een verontreinigingscontour (met o.a. PAK) aangegeven welke de gehele onderzoekslocatie omvat.

Vanwege een grondwaterstand van 1,0 m -mv en de aangetroffen sterke PAK-verontreiniging in de ondergrond is er tevens een analyse uitgevoerd op PAK in grondwater. Uit de analyseresultaten van het grondwater is gebleken dat het grondwater licht tot matig verontreinigd is met diverse individuele PAK's en licht verontreinigd met barium, molybdeen, benzeen, xylenen en naftaleen. Ter verificatie van de geconstateerde matige verontreiniging met minerale olie is een herbeemonstering uitgevoerd. Uit de (her)analyse is gebleken dat het grondwater (slechts) licht verontreinigd is met minerale olie. De licht tot matige PAK verontreinigingen in het grondwater houden hoogstwaarschijnlijk verband met de vastgestelde verontreiniging met PAK in de bodem, ter hoogte van de vigerende grondwaterspiegel.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Formeel bestaat er aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Op basis van deze (worst-case) indicatieve risicobeoordeling is er géén sprake van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's op de onderzoekslocatie.

Echter, wordt nader onderzoek, in verband met de vastgestelde verontreinigingen in stedelijke ophooglaag binnen het gebied, alwaar de onderzoekslocatie is gelegen weinig zinvol geacht. Derhalve wordt geadviseerd om bij toekomstige ontwikkelingen op de locatie waarbij grondwerk plaatsvindt, een BUS-melding te verrichten.

4.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden. In de toelichting van een bestemmingsplan moet op dit aspect worden ingegaan.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart niet aangemerkt als een belangrijk cultuurhistorisch waardevol element. Op de locatie zijn ook geen monumenten aanwezig. De omgeving van het plangebied heeft wel cultuurhistorische waarde vanwege het historisch bebouwingslint.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is op een dusdanige manier bouwen dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor toekomstige generaties worden verminderd (www.senternovem.nl). Duurzaam bouwen speelt op alle schaalniveaus en heeft betrekking op woning- en utiliteitsbouw, installatietechniek, stedenbouw en de grond-, weg- en waterbouw. Het gaat niet alleen om een milieuverantwoorde wijze van bouwen maar ook om een duurzame wijze van beheren, onderhouden en zo nodig slopen of reconstrueren van bouwwerken. Daarnaast kan aandacht worden besteed aan compact maar ook flexibel bouwen en gerecyclede maar tegelijk ook emissieloze bouwmaterialen.

De geplande woningen worden gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen. Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het woningen zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens energiezuinig inrichten.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven. Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaal-niveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleids-plannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI). Bij duurzaam bou-wen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bou-wen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezond-heid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rot-terdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aan-vullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort.

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de duurzaam-heidsambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van veiligheid, toegan-kelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort en worden deze zoveel als mogelijk en haalbaar is toegepast.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de pro-ductie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovol-le activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veilig-heidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dag-verblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en par-keerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening wor-den twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een contour van 10^{-6} per jaar. Het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor inrichtingen geldt dat binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour geen

kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde. Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de 10^{-6} per jaar PR-contour voor nieuwe situaties voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Voor de bestaande situaties geldt de 10^{-5} per jaar PR-contour als grenswaarde en de 10^{-6} per jaar PR-contour als een streefwaarde voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Bij het groepsrisico is het niet een vaste norm (contour) die bepalend is. Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Een beschouwing van het bevoegde gezag ten aanzien van deze kwantitatieve waarde is een van de elementen uit de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Binnen deze verantwoording kan het bevoegd gezag van deze waarde afwijken. Er bestaat een oriëntatiewaarde voor inrichtingen en een oriëntatiewaarde voor transport van gevaarlijke stoffen.

4.6.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd.⁴ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Transport over water

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Afhankelijk van de soort stoffen die worden getransporteerd, reikt het invloedsgebied voor de modaliteit water van 35 meter tot maximaal 1.070 meter. Binnen een afstand van 1.070 meter zijn geen waterwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer plaatsvindt. Het plangebied valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van een waterweg; de risico's als gevolg van het transport over het water vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Transport over de weg

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen.

Voor de planlocatie zijn de volgende wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen relevant (liggende binnen een straal van 4 km om het plangebied):

- A13;
- A16;
- A20;

⁴ Quick scan externe veiligheid Philips Willemstraat 57, Windmill Milieu en Management, 3 november 2016, rapportnummer: P2016.460.01-1.

- N209;
- N471.

Bovendien is binnen een afstand van 4 kilometer van het plangebied een nieuwe weg geprojecteerd. Het betreft wegnummer Z150 die vanaf de A13 de N209 volgt en ter hoogte van de Zestienhovenseweg afbuigt naar de A20.

Zowel de A13, de A16 als de A20 zijn opgenomen in het Basisnet. De provinciale wegen N209 en N471 zijn niet opgenomen in het Basisnet. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute met gevaarlijke stoffen. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico hoeft niet kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de A16 en A20 en de geprojecteerde weg met wegvak Z150. Voor de risico's als gevolg van het transport over de A16, A20 en het geprojecteerde wegvak Z150 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Transport over spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Op circa 270 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een spoorlijn. Het betreft de spoorlijn Barendrecht vork 2 – Breukelen aansluiting. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet. Uit bijlage II Tabel Basisnet spoor (opgenomen in de Regeling basisnet) blijkt dat over deze spoorlijn structureel transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR10⁻⁶-risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Barendrecht vork 2 – Breukelen aansluiting. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

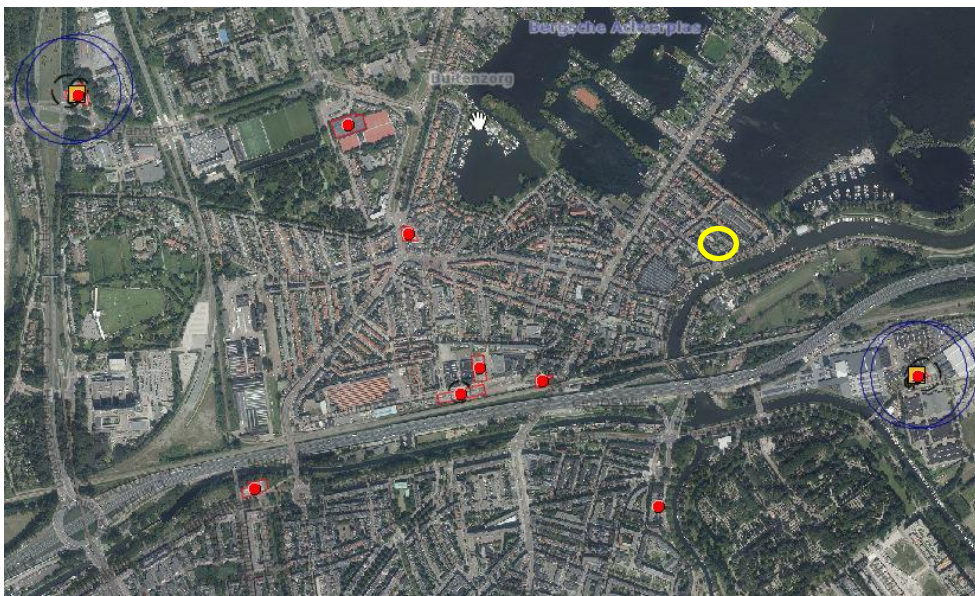
Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter van het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Inrichtingen

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Uit navolgende uitsnede van de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of een invloedsgebied van

een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.



Ligging inrichtingen ten opzichte van het plangebied (geel kader)

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft, buiten de beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico voor het transport over de A16, A20, het geprojecteerde wegvak Z150 en de spoorlijn Barendrecht vork 2 – Breukelen aansl. geen nadere uitgangspunten voor het plan en vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoorageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

4.7.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd.⁵ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat als beschermd is aangewezen in de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op 11 kilometer afstand van het plangebied. Door de grote afstand en de tussengelegen verstorende elementen zijn effecten op de dit gebied uit te sluiten. De gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming vormt daarom geen beperking met betrekking tot de beoogde plannen.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gedeelte van de EHS ligt op 4,8 kilometer van het plangebied en er ligt een ecologische verbinding op 2,8 kilometer van het plangebied. De ligging van het Natuurnetwerk Nederland staat daarom de beoogde plannen niet in de weg.

Soortbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF komen er verschillende, in de Wet natuurbescherming, strikt beschermde diersoorten in de omgeving van het plangebied voor. Deze zijn echter in het plangebied uit te sluiten door het ontbreken van geschikt habitat. De beoogde plannen zijn daarom haalbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna geeft geen nadere uitgangpunten voor het plan en vormt geen belemmering voor de uitvoering het plan.

4.8 Geluidhinder

4.8.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grens-

⁵ Quick scan flora en fauna Philips Willemstraat 57, SAB, 4 november 2016, projectnummer: 160376.

waardeprocedure. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelige functie waarbij het aspect wegverkeerslawaaï relevant is, omdat het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen ligt. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van spoorwegen, industrie of luchtvaart.

4.8.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁶ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Toets Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelasting vanwege de zoneplichtige Straatweg bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Straatweg wordt daarmee niet overschreden. De Wgh legt daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van de Straatweg.

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Rijksweg A20 bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Maatregelen zijn noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken. Om die reden is het stedenbouwkundige plan zodanig aangepast, dat de gevel op de derde verdieping verder naar achter is gelegen dan de gevels op de overige verdiepingen. Met andere woorden: op de derde verdieping is de afstand van de gevel tot aan de Philips Willemstraat groter dan op de overige verdiepingen. Deze maatregel is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd door voor de eerste 1,5 meter aan de zijde van de Philips Willemstraat een afwijkende maximale bouwhoogte van 9 meter op te nemen.

Door de verlegging van de gevel op de derde verdieping naar achter, bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van het plan op alle verdiepingen hoogstens 53 dB vanwege de Rijksweg A20. Door de verplaatsing van de gevel wordt de gevel namelijk afgeschermd door het balkon. Rekening houdend met de reductiefactor 'gevelstructuur correctie', zoals deze is vastgelegd voor afwijkende gevels, mag 3 dB worden afgetrokken van de geluidbelasting van de voorgevel.

Beoordeling 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Philips Willemstraat (30 km/h) inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh.

Omdat deze weg een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh hierop niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer Philips Willemstraat 57, SAB, 22 november 2016, projectnummer: 160376.

Als gevolg van de Philips Willemstraat bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen, die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning), zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vaststellen hogere grenswaarde

Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Door de gemeente Rotterdam kan een hogere waarde voor de woningen worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijke geluidbeleid. Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid worden de volgende voorwaarden gesteld:

Geluidluwe gevel

Elke woning heeft ten minste één geluidluwe gevel. Conform het gemeentelijke beleid wordt een gevel als geluidluw aangemerkt indien de gecumuleerde geluidbelastingen (L_{cum}) van alle zoneplichtige bronnen niet meer bedraagt dan 53 dB. Bij de toetsing van het criterium 'geluidluwe gevel' wordt daarbij de aftrek ex artikel 110g Wgh wel toegepast. In voorliggende situatie wordt de voorkeursgrenswaarde vanwege één zoneplichtige weg overschreden (namelijk de Rijksweg A20). Overige wegen worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting en de toetsing aan de geluidluwe gevel.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle woningen op alle verdiepingen sprake is van een geluidbelasting van hoogstens 53 dB op de gevels vanwege de Rijksweg A20 (uitgaande van een terugliggende gevel op de derde verdieping). Voor alle woningen is hiermee sprake van een geluidluwe gevel.

Geluidluwe Buitenruimte

Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidluwe zijde. In het bouwkundige ontwerp dient rekening te worden gehouden dat een eventuele buitenruimte zo veel als mogelijk aan de geluidluwe gevel wordt gerealiseerd. In voorliggende situatie is bij alle gevels (oost- en westgevel) sprake van een geluidluwe gevel. De buitenruimte kan daarmee aan zowel de oost- als westgevel worden gerealiseerd.

Op basis van voorgaande is door de gemeente Rotterdam een hogere waarde voor de nieuwe woningen verleend. Het betreffende besluit is als bijlage bijgevoegd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woning. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting. Voor de nieuwe woningen geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai varieert van 52 dB tot hoogstens 60 dB, excl. aftrek conform art. 110g Wgh. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan een gevelweringseis variërend van 20 dB(A) tot hoogstens (60-33=) 27 dB(A). In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering, bij de aanvraag om omgevingsvergunning, kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is met inachtneming van de te verlenen hogere waarde uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.9.2 Onderzoek

Toets NIBM

In dit plan worden 7 nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Toets goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool⁷ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2016 en 2030.

Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie beschouwde jaren (2016, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2016 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit geeft geen nadere uitgangpunten voor het plan en vormt zowel vanuit de Wet Milieubeheer als in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Het plan omvat een terrein met een bruto oppervlakte van circa 630 m². Hiervan wordt circa 180 m² in beslag genomen voor het woongebouw en circa 450 m² hectare voor overige functies (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en achterpaden). Er worden in totaal maximaal 7 woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. De totale verkeersgeneratie⁸ van het nieuwe plan bedraagt 33 motorvoertuigen per etmaal, uitgaande van 4,7 motorvoertuigbewegingen per woning. De verkeersaantrekkende werking van de geldende bestemmingsmogelijkheden bedraagt maximaal 7 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van een 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' bedrijf (minimaal 3,2 en maximaal 4,9 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² b.v.o.) en bouwbaarheid van circa 180 m².

De nieuwe woningen betreffen allemaal gestapelde woningen. De woningen worden via de Philips Willemstraat ontsloten. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze weg.

⁷ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

⁸ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

4.10.2 Parkeren

Het parkeren dient conform de normen uit de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam gerealiseerd te worden. De locatie valt binnen gebiedssector 4. Hier is de norm voor woningen met een omvang tussen 65 - 85 m² gebruiksoppervlakte 1,4 parkeerplaats per woning. Voor 85 - 120 m² gebruiksoppervlakte is de norm 1,6 parkeerplaats per woning.

De definitieve invulling van de woonbestemming (woningtype, bouwmassa etc.) ligt nog niet vast. Uitgaande van een maximale invulling, maakt het bestemmingsplan 5 woningen met een gebruiksoppervlakte van 85 - 120 m² en 2 woningen met een gebruiksoppervlakte van 65 - 85 m² mogelijk. Daarom is aan getoetst aan beide normen. Bij in totaal 7 woningen resulteert dit in afgerond 11 parkeerplaatsen.

Het parkeren vindt plaats achter het woongebouw. Hier worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Rotterdamse Parkeernormen

4.10.3 Conclusie

Het voorliggende plan is verkeerskundig goed in te passen in de omgeving. Ook biedt de ruimteverdeling in het plangebied voldoende mogelijkheden om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. In de regels is opgenomen dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Er hoeven geen belemmeringen te worden verwacht.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (hierna m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij het Besluit m.e.r. zit een bijlage, die uit vier onderdelen bestaat; de onderdelen A, B, C en D. Om te beoordelen of er een m.e.r.-procedure nodig is, zijn vooral de onderdelen C en D van belang. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Deze worden uitgedrukt in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten.

4.11.2 Onderzoek

De ontwikkeling van woningen valt onder categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het gaat hier om 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Het nieuwe woongebouw heeft een bruto oppervlakte die ruim onder de relevante drempelwaarde van 100 hectare of meer ligt. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Een dergelijke beoordeling wordt een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd.

In categorie 11.2 wordt het bestemmingsplan als besluit genoemd. Er dient dus te worden bepaald of er bij het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

De kenmerken van het project

Uit de verkeersparagraaf blijkt dat per saldo door het bestemmingsplan de verkeersaantrekkende werking per etmaal toeneemt. Mogelijke cumulatie kan optreden met andere projecten die van de zelfde ontsluitingsweg gebruik maken. Hier van is bij deze planontwikkeling geen sprake, omdat de gebieden in de directe omgeving reeds zijn ontwikkeld en geen sprake is van een met het plan vergelijkbare grootschalige herstructurering of inbreiding.

Tijdens de bouw worden natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Na de realisatie is sprake van een afvalstroom vanuit een woonwijk, bestaande uit huishoudelijk afval en afvalwater. Het project veroorzaakt gezien de beoogde functie en de voor woningbouw gangbare stoffen en technologieën geen risico voor derden. Voor verontreiniging en hinder wordt verwezen naar de volgende paragraaf "kenmerken van het potentiële effect".

De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke agglomeratie van Rotterdam en wordt geheel omsloten door stedelijk gebied. Het plangebied is momenteel niet meer voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik.

De andere paragrafen van hoofdstuk 4 van deze toelichting bevatten per haalbaarheidsaspect een verslag van het verrichte onderzoek. De relevante effecten zijn navolgen beschreven.

De kenmerken van het potentiële effect

De effecten die als gevolg van het project optreden, betreffen de aspecten archeologie, bodem, geluid en ecologie en zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Voor al deze aspecten worden maatregelen voorgesteld en getroffen. Het optreden van de effecten is zeer waarschijnlijk. Echter, met inbe-

grip van voorgestelde maatregelen zijn nauwelijks meer effecten te verwachten. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

4.11.3 Conclusie

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.

4.12 Water

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.12.2 Onderzoek

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is op 26 oktober 2016 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat het plan, vanuit waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. Het plan heeft nauwelijks tot geen effect op de waterhuishouding. Het terrein is in de huidige situatie namelijk al voor een groot deel verhard. Dit betekent dat geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Het wateradvies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrek-

king tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Artikel 3 - Wonen

De nieuwe woningen in het plangebied worden opgenomen binnen de bestemming Wonen. Het maximum aantal woningen bedraagt 7. Binnen de woonfunctie is een beroep aan huis toegestaan (maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning). Per woning moet worden voldaan aan de Rotterdamse Parkeernormen.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Enkel gestapelde woningen zijn toegestaan. Er geldt geen maximum bebouwingsoppervlakte. Wel zijn er grenzen gesteld aan de bouwhoogte. Deze bedraagt voor het grootste gedeelte van het bouwvlak maximaal 12,5 meter. Voor de eerste 1,5 meter aan de zijde van de Philips Willemstraat geldt vanwege het aspect 'geluid' een afwijkende maximale bouwhoogte van 9 meter. Op de erven bij de woningen zijn aan- en uitbouwen van de woning toegestaan. De totale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor alle woningen tezamen bedraagt maximaal 30 m².

Het plan bevat een afwijkingsmogelijkheid om ook een aan huis verbonden bedrijf toe te staan binnen de woonbestemming.

Door omwonenden is aangegeven dat de ontsluiting van de achterzijde van het perceel liefst aan de linkerzijde van het gebouw (gezien vanaf de Philips Willemstraat) zou moeten worden gesitueerd. Om die reden is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat de ontsluiting van de achterzijde van het perceel voor autoverkeer alleen ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'ontsluiting' mag worden gerealiseerd.

Artikel 4 - Waarde - Archeologie 2

Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan, met uitzondering van het binnen het plangebied gelegen water (de Rotte). Hiervoor geldt de onderwaterbodem als grens van toegestane diepteverstoring (uitgezonderd werken die het normale onderhoud betreffen).

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden aan een aantal overlegpartners. Er zijn 3 overlegreacties binnengekomen, van:

- Gasunie;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Verder is het plan gemeld bij de provincie Zuid-Holland.

De overlegreacties zijn verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen vanaf vrijdag 22 september 2017. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de woningen zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Met de ontwikkelaar wordt een contract getekend, een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het plangebied. In de overeenkomst wordt tevens afgesproken dat de kosten voor de grondexploitatie, inclusief de bestemmingsplanprocedure en mogelijke planschade, worden gedragen door de initiatiefnemer.

Gezien de regionale vraag naar de beoogde woningen, het feit dat uit de onderzoeken geen belemmeringen blijken en de gemaakte afspraken in de exploitatie-overeenkomst is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan voor de initiatiefnemer en voor de gemeente voldoende gewaarborgd.