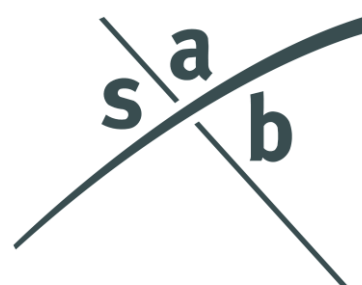


VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN

KONINGINNEWEG 2A

16 mei 2019



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Gekozen planopzet	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
3	Planbeschrijving	6
3.1	Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan	6
3.2	Stedenbouwkundig plan	11
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5	Onderzoek	22
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.2	Archeologie	27
5.3	Bedrijven en milieuzonering	28
5.4	Bodem	31
5.5	Cultuurhistorie	32
5.6	Duurzaamheid	34
5.7	Externe veiligheid	34
5.8	Flora en fauna	37
5.9	Geluidhinder	39
5.10	Luchtkwaliteit	42
5.11	Verkeer en parkeren	43
5.12	Vormvrije mer-beoordeling	44
5.13	Water	46
6	Juridische planopzet	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Dit bestemmingsplan	48
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.1	Vooroverleg	50
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	50

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Onderzoek flora en fauna
4. Akoestisch onderzoek
5. Wateradvies
6. Advies Veiligheidsregio

1 Inleiding

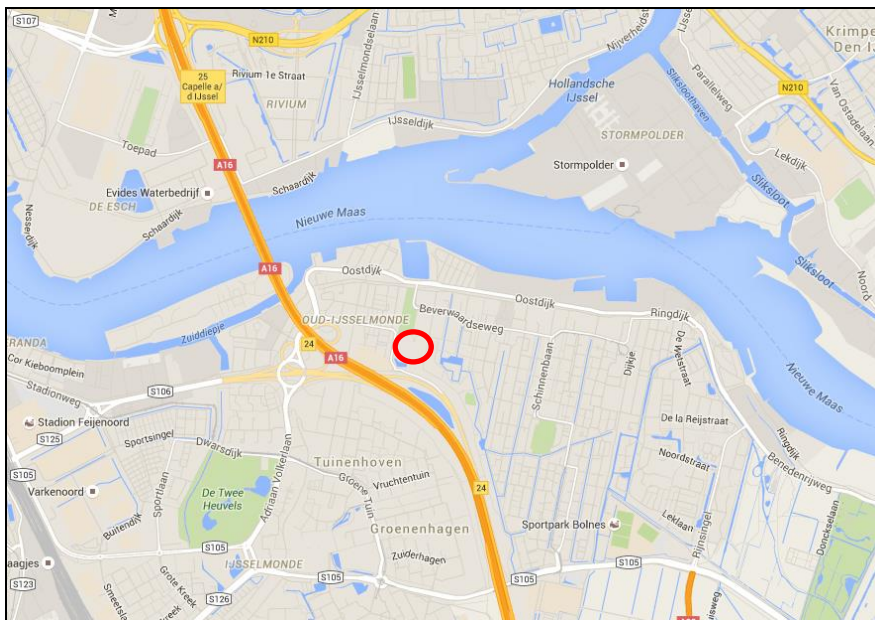
1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Koninginneweg 2a en de Benedenstraat in Oud IJsselmonde ligt een bedrijfskavel, dat sinds enkele jaren niet meer voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt. Bogor Projectontwikkeling b.v. heeft het initiatief genomen om het bedrijfsperceel te herontwikkelen naar een woongebied met 13 woningen. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe woonbebouwing past qua functie beter in de omgeving dan een bedrijfsbestemming, doet meer recht aan de kwaliteit van de plek en voegt zich in het dorpse karakter van historisch Oud IJsselmonde.

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

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Koninginneweg 2a ligt in het oosten van de voormalige deelgemeente IJsselmonde en maakt onderdeel uit van de historische kern van Oud IJsselmonde. De navolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in Rotterdam en IJsselmonde. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Benedenstraat en woonpercelen aan deze weg, in het oosten door de Koninginneweg en percelen aan deze weg, in het zuiden door het terrein van het kinderdagverblijf aan de Koninginneweg en in het westen door percelen aan het Graze Weetje. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) binnen Rotterdam. Bron: Google Maps. Bewerking: SAB.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) binnen IJsselmonde. Bron: Google Maps. Bewerking: SAB.

1.3 Geldend bestemmingsplan

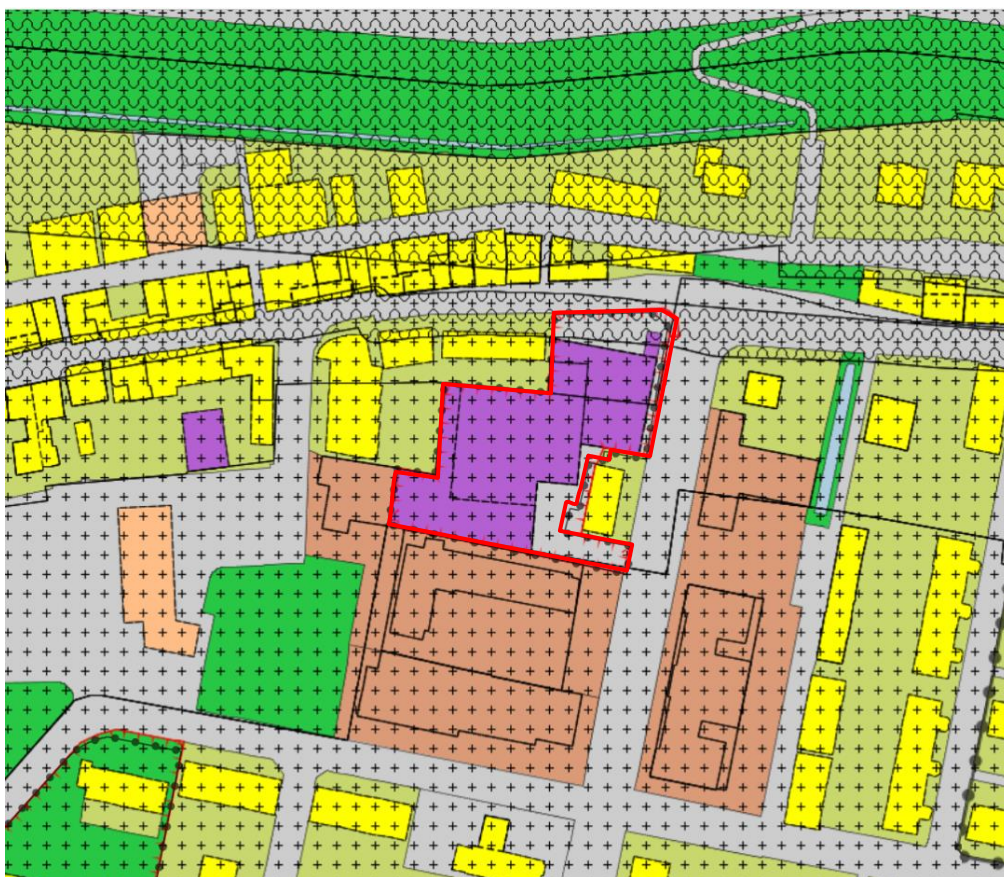
Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Oud - IJsselmonde, dat is vastgesteld op 1 juni 2017.

De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan. Hieruit wordt duidelijk dat voor het grootste deel van het plangebied de bestemming “Bedrijf” geldt.

De gronden met de bestemming “Bedrijf” zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Het bouwvlak bij deze bestemming ligt over het gehele bestemmingsvlak en maakt onderdeel uit van een groter bouw- en bestemmingsvlak dat ook buiten de plangrenzen ligt. In het middengebied van de bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 12 m, daarbuiten een bouwhoogte van 7 m. Voor het gehele bestemmingsvlak is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het onder een aantal voorwaarden mogelijk is om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Voor een klein deel van het plangebied, in het noordelijk en zuidoostelijke deel, geldt de bestemming “Verkeer – erf”. Deze gronden zijn onder meer bedoeld voor de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen.



Fragment verbeelding bestemmingsplan Oud – IJsselmonde. De rode lijn geeft de globale plangrens aan.

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 bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven waarin, het ontwerp, de bebouwing, verkeer, parkeren en het groen uitgebreid worden belicht. In hoofdstuk 4 komt het beleidskader aan de orde. Gevolgd door hoofdstuk 5 waarin de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft diverse haalbaarheidsaspecten zoals milieu, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de procedure, waaronder de resultaten van overleg in inspraak en op de economische uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische kern van Oud IJsselmonde en heeft van oudsher een bedrijfsmatige functie. Op de onderstaande luchtfoto is de kerk en de historische bebouwing langs de Benedenstraat goed herkenbaar.

In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of begroeiing. De aanwezige bedrijfsbebouwing en de terreininrichting geven een rommelige indruk. De bedrijfsbebouwing was voorheen in gebruik door diverse bedrijven, waaronder een timmerbedrijf, een metaalconstructiebedrijf en een ijzergieterij. De bedrijfsfunctie wordt echter niet meer uitgevoerd op de locatie. Er is geen sprake van bestaande (bedrijfs-)woningen in het plangebied.



Luchtfoto plangebied met indicatie van ligging plangebied, rood omkaderd. (bron: Bing Maps, bewerking: SAB)

Het plangebied heeft met uitzondering van de ligging in het historische centrum geen kwaliteiten waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Vanuit de historische omgeving is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. In hoofdstuk 3 wordt hierop nader ingegaan.

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan

3.1.1 *Stedenbouwkundige uitgangspunten*

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied zijn bepaald op basis van de in het geldend bestemmingsplan en het masterplan Oud IJsselmonde beschreven ruimtelijk kwaliteit van het plangebied en de omgeving daarvan. Deze kwaliteiten zijn uiteindelijk vertaald in stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de planontwikkeling.

3.1.1.1 Bestemmingsplan Oud-IJsselmonde

De langgerekte lineaire dijkdorpsstructuur van de Bovenstraat (rivierendijk) en de Benedenstraat (binnendijks) wordt gekenmerkt door de volgende, voor het plangebied relevante, kwaliteiten:

- de bebouwing is een opstelling van afzonderlijke (grotendeels) aaneengesloten panden die een geheel vormen door de inzet van gelijkwaardige, overeenkomstige middelen ten aanzien van gevelopbouw, materiaalgebruik en gebruik van de begane grond;
- pandsgewijze opbouw en verticale geleiding;
- variërende hoogte van de panden;
- de ietwat verspringende (voor)gevels, die door hun aaneengesloten vorm toch een (voor)gevelrooilijn met een continu karakter geven.

3.1.1.2 Masterplan Oud IJsselmonde

Het masterplan Oud IJsselmonde van de deelgemeente IJsselmonde (november 2009) is een uitwerking van de Gebiedsvisie Oud IJsselmonde, zoals vastgesteld in 2007. Het masterplan vormt het ruimtelijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Oud IJsselmonde en schets hierbij de toekomst van een aantrekkelijk dorp aan de rivier. Het plan toont wat de moeite waard is om te koesteren en wat er kan en moet veranderen in Oud IJsselmonde.

Het plangebied is op de projectenkaart aangemerkt als ontwikkellocatie voor wonen binnen het sleutelproject 'Dorpshart'. Navolgend is een uitsnede van de masterplan-kaart opgenomen, waarop onder andere een beeld van de gewenste bebouwingsstructuur in het plangebied is weergegeven.



Uitsnede van de masterplankaart Oud IJsselmonde (plangebied valt binnen paarse cirkel)

Bebouwingsstructuur

Bij de structuur van de bebouwing in Oud IJsselmonde voorziet het masterplan in het dorpshart een verdere groei van de compacte dorpsbebouwing. Bij een ontwikkeling in het plangebied moet de gebouwtypologie passen in het straatbeeld van het dorp. Er wordt ingezet op een dorps repertoire van typologieën: dorpsstraten en stegen, paden en tuinen met hoge muren en poorten, kleinschalige bebouwing en gebouwen met een eigenstandige vorm aan de straat. De referentie hierbij is de karakteristieke kleinschalige en historische bebouwing van de Boven- en Benedenstraat.

Verkeersstructuur

Het dorps karakter van Oud IJsselmonde vraagt om een passende plaats voor auto-verkeer. In het Masterplan is 'verdorping' van de infrastructuur een belangrijke voorwaarde voor versterking van de dorps sfeer van Oud IJsselmonde. De betekenis van het verdorpen is:

- herinrichten van de profielen t.b.v. de verkeersveiligheid;
- het versterken van de dorps sfeer;
- eenvoudige straatprofielen;
- relatief smalle rijbanen voor alle verkeer samen;
- klinkerverharding op de rijbaan indien mogelijk;
- ruimte op de trottoirs voor bomen;
- indien mogelijk langsparkeren aan 2 zijden van de straat.

De Koninginneweg is één van de wegen waar een herinrichting nodig is om de verdorping van de infrastructuur mogelijk te maken. De beoogde verblijfsruimte in het plangebied is in de verkeersstructuur beoogd als erfontsluitingsgebied (zone voor 30 km/uur).

3.1.1.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de planontwikkeling

Voor de planontwikkeling is een nota van uitgangspunten opgesteld¹. In deze nota staan zowel stedenbouwkundige eisen als technische eisen. De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in deze paragraaf verwerkt. De opgave is om een heldere verkaveling met grondgebonden woningen te realiseren, welke zich voegt binnen bestaand stedelijk weefsel. De kwaliteiten van het stedelijk weefsel zijn beschreven in de twee voorgaande paragrafen. Hierna zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebaseerd op de gemeentelijke concept Nota van Uitgangspunten (30 november 2015) voor de planontwikkeling benoemd:

- Volumes:* Gebouwtypologie passend in kleinschalige karakter van de dorpskern; korte rijen woningen in maximaal twee bouwlagen met kap (vrijstaande woningen en tweekappers zijn ook toegestaan)
- Positionering:* De nieuwbouw blokken voegen qua richting in de voorgevelrooijlijn van de Benedenstraat of de Koninginneweg. De bebouwing op het binnenterrein staat haaks op de Koninginneweg en wordt ontsloten middels een cul de sac (doodlopende straatje)
- Aantal:* Op basis van verkavelingsstudies is woningaantal gemaximeerd op 13 woningen
- Verschuiving:* Herkenbare seriematige bouw is ongewenst
- Tuinen:* De bebouwing heeft een voortuin met een minimale maat van circa 2,5 m aan de Koninginneweg en circa 3,5 m aan de Benedenstraat. Voortuinen aan de cul de sac hebben een minimale maat van 6,0 m (wanneer deze ruimte ook dienst doet als parkeerplaats op eigen terrein). Afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing op eigen terrein, mag uitzonderlijk aan de cul de sac in de voortuin geparkeerd worden.
- Bergingen en erfafscheidingen*
Daar waar erfafscheidingen en bergingen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte als ook vanaf de cul de sac, moet deze meegenomen in ontwerp van de woningbouw en op een goede manier worden ingepast. Gedacht wordt aan een groene erfafscheiding in combinatie met een hekwerk.
- Fietsenberging:* Er dienen voldoende plekken voor het stallen van fietsen te zijn. Deze plekken dienen ruimtelijk goed ingepast te zijn in de private buitenruimte of in de bebouwing.
- Nutsgebouw:* Betere inpassing van de bestaande nutsvoorziening op de hoek Benedenstraat - Koninginneweg is een aandachtspunt

¹ Nota van uitgangspunten gemeente Rotterdam, 30 november 2015.

3.1.2 Milieukundige uitgangspunten

Bij de planvoorbereiding is onderzocht of voor de ontwikkeling van woningen in het plangebied belemmeringen bestaan of nadere ruimtelijke uitgangspunten kunnen worden geformuleerd voor het bestemmingsplan of de uitvoering daarvan. De resultaten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 5. Uit het onderzoek blijkt dat enkele milieu-aspecten uitgangspunten meegeven voor de inrichting van het plangebied. Het gaat om:

- Akoestiek, wegverkeerslawaaï;
- Milieuzonering.

3.1.2.1 Akoestiek, wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van enkele omliggende wegen. Uit het akoestisch onderzoek (paragraaf 5.9) blijkt dat het wegverkeerslawaaï van de A16 randvoorwaarden geeft voor het stedenbouwkundig plan en eisen stelt aan de woningen.

Uitgangspunt voor de verkaveling is dat bij alle woningen sprake is van minimaal één geluidluwe gevel² en een geluidluwe buitenruimte. Dit is van belang vanwege een goed woon- en leefklimaat en bovendien een voorwaarde uit het gemeentelijke onthef-fingenbeleid (in paragraaf 5.9 wordt hierop nader ingegaan). Voor deze gevels zijn maatregelen in het ontwerp voor de woningen zelf noodzakelijk. Het gaat hierbij om het creëren van dove gevels. Deze gevels moeten worden gerealiseerd op de zolder-verdieping en op enkele locaties in het plangebied ook op de tweede bouwlaag. De navolgende afbeelding geeft hier meer inzicht in.

De verkaveling waarbinnen deze akoestische situatie wordt bereikt, is wat betreft loca-tie en bouwhoogte van de woningen vertaald in dit bestemmingsplan. In dit bestem-mingsplan zijn de maatregelen voor dove gevels verplicht gesteld in de regels. Toet-sing hieraan vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

² Geluidluwe gevel: gevel waar de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 53 dB per afzonderlijke weg.



Kaartbeeld waarop met een blauwe lijn is aangegeven voor welke gevels een dove gevel op de verdieping verplicht is. Op de zolderverdieping geldt rondom de verplichting voor een dove gevel.

3.1.2.2 Milieuzonering

Uit de paragraaf milieuzonering (paragraaf 5.3) blijkt dat enkel bedrijfsmatige functies relevant zijn voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied.

De afstand van de nieuwe woningen tot het perceel van omliggende kinderdagopvang en buitenschoolse opvang moet minimaal 10 meter bedragen. Hiermee is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden.

In het plangebied staat een trafogebouw van Stedin. De voorziening heeft een vermogen van 315 kilo voltampère. Het gebouw blijft gehandhaafd en moet worden ingepast. De aanbevolen richtafstand bedraagt minimaal 10 meter. Bij de woning direct westelijk van het gebouw is sprake van een dove gevel, waardoor van deze afstand kan worden afgeweken. De dove gevel is een voorwaarde voor zowel het wegverkeerslawaaï als vanuit de milieuzonering voor de traforuimte.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Voor de planontwikkeling is op basis van de stedenbouwkundige en milieukundige uitgangspunten een stedenbouwkundige verkavelingsschets voor 13 woningen met verblijfsgebied opgesteld. De navolgende afbeelding toont de verkavelingsschets. Het bestemmingsplan is op de verkavelingsschets gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag worden het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



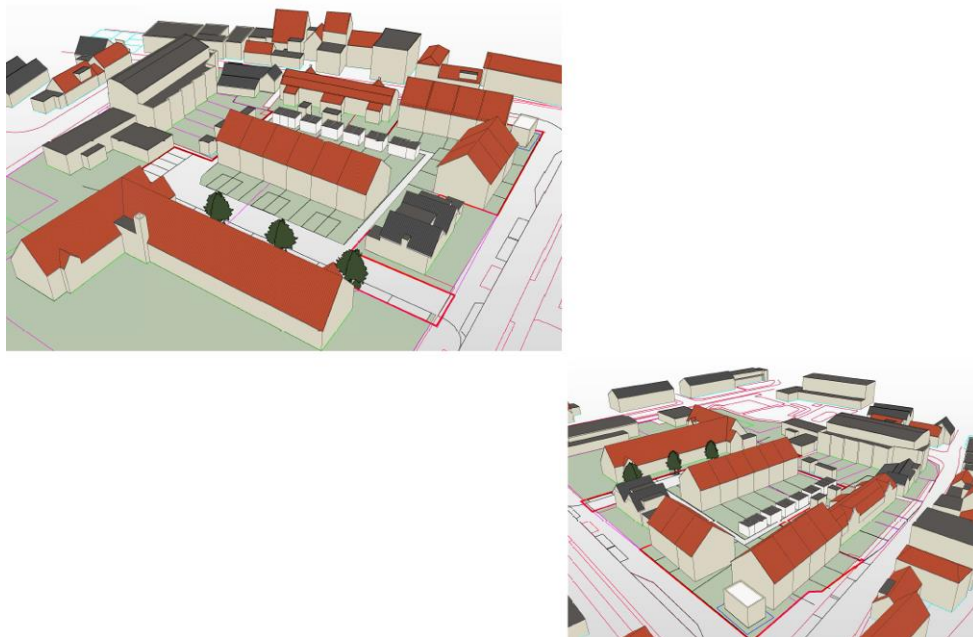
Op het noorden gerichte afbeelding van de verkavelingsschets voor het plangebied (bron: Kolpa architecten, 12 februari 2019)

De locatie van de woningen ligt vast door middel van bouwvlakken. Binnen dit bouwvlak mag een woning bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Dit sluit aan op het kleinschalige karakter van het historisch centrum. De bouwvlakken in het noorden en oosten volgen de voorgevelrooilijn van de Benedenstraat of de Koninginneweg. Langs de Benedenstraat wordt het bebouwingspatroon ten zuiden van deze weg (korte verspringende rijen met woningen) voortgezet. De verspringende rooilijn komt ook terug in de positie van het bouwvlak langs de Koninginneweg. De kavelgrootte varieert van circa 90 m² tot circa 225 m².

De invulling van het woningtype ligt niet vast. Er zijn op grond van dit bestemmingsplan zowel vrijstaande, dubbele woningen als aaneengebouwde woningen toegestaan. Gestapelde woningen zijn echter uitgesloten. Met deze vrijheid kan worden ingespeeld op mogelijke wijzigingen in de marktvraag, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de historische bebouwing rondom het plangebied. Hier is namelijk reeds sprake van een verscheidenheid in woningtypen.

Voor het ruimtelijk beeld langs de Koninginneweg bestaat het streven om het trafogebouw aan te laten sluiten op de erfscheiding van de woningen op de hoek van de Benedenstraat en de Koninginneweg.

De navolgende afbeelding geeft een drie dimensionale impressie van een mogelijke invulling van de bouw mogelijkheden uit dit bestemmingsplan



Impressie mogelijke invulling plangebied (bron: Kolpa architecten, 26 november 2015)

Naast de locatie en de bouwmasa van de woningen ligt ook de ontsluitingsstructuur vast. De woningen langs de randen van het plangebied worden ontsloten door de aangrenzende straten. De woningen in het hart van het plangebied worden ontsloten via een nieuwe interne ontsluitingsweg.

De gemeente Rotterdam heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam” en de beleidsregel “Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam” van 23 maart 2018. Aan de parkeernormering als neergelegd in dit beleid wordt voldaan. Niet voldaan wordt aan de eis om op eigen terrein te parkeren. Ten behoeve van het parkeren in dit bestemmingsplan zijn maatwerkafspraken gemaakt.

Het parkeren vindt plaats langs de Koninginneweg en de nieuwe interne ontsluitingsweg. Langs de Koninginneweg worden 4 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, langs de interne ontsluitingsweg in totaal 14 parkeerplaatsen. De resterende 6 parkeerplaatsen worden op het eigen terrein bij de woning gerealiseerd. Het totale aantal parkeerplaatsen in de schets komt hiermee op 24.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *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.

4.1.2 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

De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 5.1 Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor de ladder.

4.1.3 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

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

Regionaal beleid

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

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

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

Beleid Waterschap Hollandse Delta

Vanaf 2016 is een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het 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 Calamiteiten zorg, 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.

Gemeentelijk beleid

Het deelgemeentelijk Waterplan IJsselmonde is in 2004 vastgesteld. Het doel van het waterplan is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit met gevarieerde en veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd.

Uit de inventarisatie van het watersysteem van de deelgemeente IJsselmonde blijkt dat:

- het totale wateroppervlak gering is, 3.9% van het bruto gebiedsoppervlak bestaat uit water;
- er te weinig verhard oppervlak is afgekoppeld, alleen in de wijk Beverwaard is gedeeltelijk gescheiden riolering;
- het oppervlaktewater vaste peilen heeft en dat er weinig ruimte is voor het vasthouden en bergen van neerslag;
- slechts op enkele locaties natuurvriendelijke oevers zijn, waaronder park De Twee Heuvels, Lombardijen en IJsselmonde Zuid;
- de waterkwaliteit onvoldoende is want het is te troebel en voedselrijk.

Het deelgemeentelijk Waterplan IJsselmonde bevat een maatregelenpakket, nodig om de belangrijkste knelpunten in het watersysteem van IJsselmonde op te lossen of sterk terug te dringen. Het deelgemeentelijk waterplan is gebaseerd op het Waterplan 1.

Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders. De beheerder van het oppervlaktewater in Lombardijen is Waterschap Hollandse Delta. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Toets plan

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

4.1.4 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 5 nader ingegaan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

In de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 30 mei 2018, 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.

4.2.2 Programma Ruimte

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.

4.2.3 Provinciale Verordening Ruimte

De Verordening ruimte Zuid-Holland is op 30 mei 2018 definitief 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 4.1.2), 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 4.3.2.

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 IJsselmonde 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. Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 kwalitatief 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.

4.3.2 Woonvisie 2030

De Woonvisie 2030, zoals op 15 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam, streeft naar 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.

4.3.3 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 'Koepelnota 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 'historische linten en kernen'. Historische linten en kernen zijn vóór 1900 ontstaan en lagen buiten de toenmalige stad Rotterdam. De meeste linten en kernen zijn in de loop der tijd als historisch fragment in het stedelijk gebied opgenomen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan past binnen het gemeentelijk beleid. Daarnaast draagt het bij aan haar doelstellingen en wensen zoals het creëren van een aantrekkelijke woonstad.

5 Onderzoek

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In het artikel is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

5.1.2 Onderzoek

Het plan Koninginneweg 2a te IJsselmonde betreft de herontwikkeling van een bedrijfskavel naar een woongebied voor 13 woningen. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt.

5.1.2.1 Trede 0

Is er sprake van een stedelijk ontwikkeling?

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 deze begripsbepaling is op te maken dat het plan een stedelijke ontwikkeling is en dat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de woonlocatie noodzakelijk is.

5.1.2.2 Trede 1

Is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Provinciaal niveau

Kwantitatief

Het Provinciaal woonbeleid staat in de Visie Ruimte Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. De provinciale behoefte-raming per regio en de plancapaciteit tot 2013 zijn opgenomen in het *Programma Ruimte 2014*. Voor de provincie zijn de woningbehoefte-ramingen vastgesteld.

ming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) het uitgangspunt voor het overleg met de regio's over de reële behoefte aan woningen. De WBR gaat uit van het binnenlands migratiesaldo nul per regio, terwijl de BP uit gaat van een prognose over binnenlandse migratiebewegingen.

Hieronder staat een overzicht van WBR 2013 en BP 2013 voor de regio. Uit beide tabellen blijkt dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen in de regio.

Regio/subregio	WBR 2012-2019	WBR 2020-2024	WBR 2025-2029	WBR 2012-2029	WBR 2030-2039
Holland Rijnland	17.660	8.006	5.954	31.620	4.872
Wv Rijnstreek	3.144	1.500	1.052	5.696	271
Wv Overig Holland Rijnland	14.516	6.506	4.902	25.924	4.601
Haaglanden	46.288	27.678	26.412	100.368	47.072
Stadsregio Rotterdam	27.409	16.244	13.794	57.447	17.067
Wv Voorne-Putten	3.674	1.018	-290	4.402	-2.734
Wv Overig Stadsregio Rotterdam	23.735	15.226	14.084	53.045	19.801

Regio/subregio	BP 2012-2019	BP 2020-2024	BP 2025-2029	BP 2012-2029	BP 2030-2039
Holland Rijnland	19.498	9.818	8.113	37.429	8.033
Wv Rijnstreek	2.955	1.288	666	4.909	-383
Wv Overig Holland Rijnland	16.543	8.530	7.447	35.520	8.416
Haaglanden	46.391	24.860	21.859	93.110	38.597
Stadsregio Rotterdam	26.434	14.464	11.805	52.703	14.157
Wv Voorne-Putten	3.904	1.346	243	5.493	-2.417
Wv Overig Stadsregio Rotterdam	22.530	13.118	11.562	47.210	16.574

Toename gewenste woningvoorraad (bron: Programma Ruimte)

Kwalitatief

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON). Het gaat daarbij om de behoefte aan woningen per financieringsvorm/prijsklasse en woonmilieu. De provincie heeft daartoe in 2013 een woningmarktverkenning (WMV) laten uitvoeren.

Onderhavig plan is te typeren als een buitencentrum woonmilieu. De vraag naar dit woonmilieu is in 2013 beduidend groter dan die was in 2010. Nieuwe woningen in dit woonmilieu kunnen alleen in bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd. Dit plan voldoet hieraan.

Regionaal niveau

Kwantitatief

De stadsregio Rotterdam heeft op 12 februari 2014 de nieuwe woningmarktstrategie 'Dat spreken we af', woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (hierna Woningmarktstrategie) vastgesteld. De bruto planvoorraad voor nieuwe woningen is ten opzichte van de in 2010 gestelde 65.000 woningen met 40% verminderd tot circa 39.000. Inmiddels zijn van deze 39.000 woningen in de periode tot 2013 al ongeveer 11.000 gerealiseerd. Er resteert dus nog een planvoorraad van 28.000 woningen tot 2020. In die periode zullen overigens ook 6.000 woningen worden gesloopt.

De Stadsregio is, als voorbereiding op de opheffing van de Stadsregio, in subregio's onderverdeeld, te noemen;

- Waterweg;
- Noord;
- Oost;
- Zuidrand;
- Voorne-Putten/Rozenburg;
- Hart van Rotterdam.

Voor de subregio's zijn afzonderlijke woningmarktafspraken gemaakt. Het plangebied maakt deel uit van de subregio Zuidrand. Binnen de subregio Zuidrand (minus Spijkenisse, dat bij Voorne Putten wordt gerekend) is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 6.250 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013.

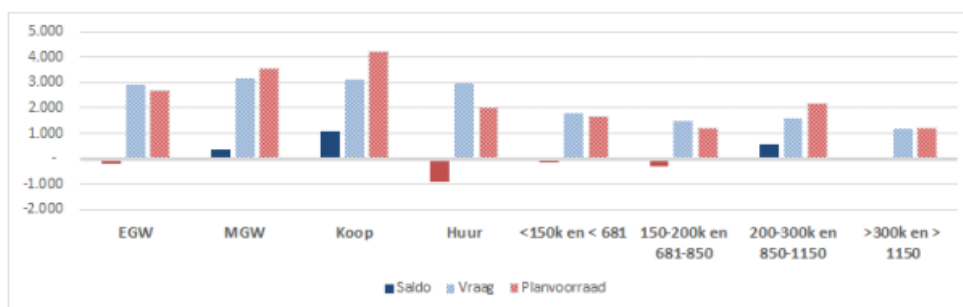
gemeente	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
	totaal	egw	mgw	huur	koop	Onbekend	<699	<150.000
Albrandswaard	177	147	30	116	40	21	50	0
Barendrecht	1.006	510	496	208	534	264	85	0
Ridderkerk	364	160	204	102	158	104	102	0
Rotterdam (Zuid)	4.709	2.154	2.555	982	2.266	1.461	896	0
totaal Zuidrand	6.256	2.971	3.285	1.408	2.998	1.850	1.133	0

Subregionale planvoorraad (bron: Woningmarktstrategie)

Kwalitatief

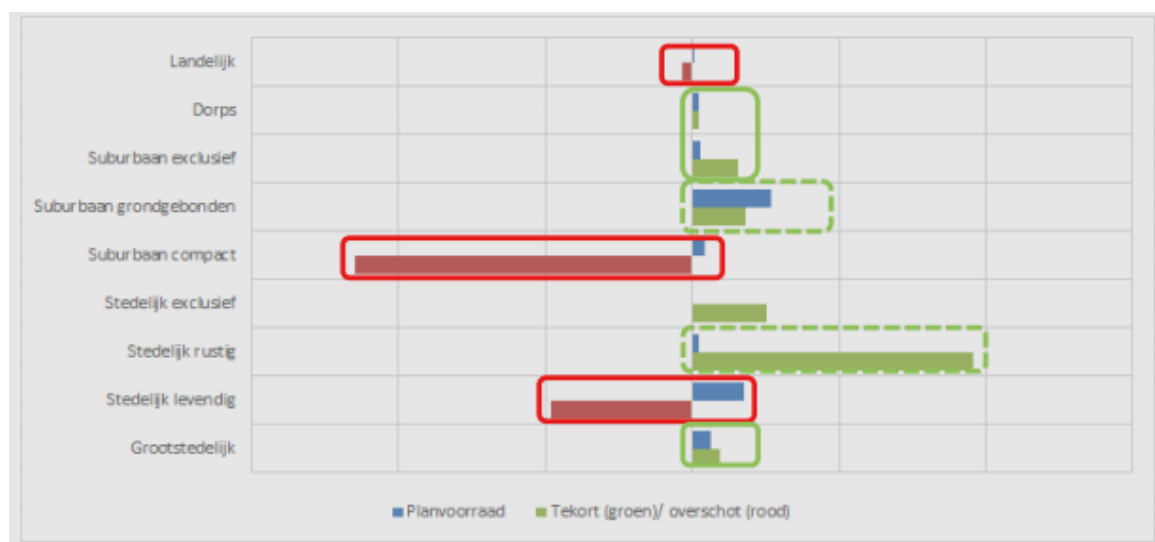
In de voorbereiding van de Samenwerkingsafspraken heeft de stadsregio Rotterdam een woningmarktanalyse laten maken door bureau Fakton.

Volgens het onderzoek sluiten eengezinswoningen en woningen in de prijsklasse tot € 200.000 goed aan op de vraag. Dit is uit onderstaande tabel af te lezen. Er is in de subregio Zuidrand meer vraag naar eensgezinswoningen en woningen in de prijsklasse tot € 200.000 dan dat er aan planvoorraad is. Met andere woorden: er is ruimte voor meer eengezinswoningen en in de lage prijsklasse in de subregio. Deze klasse van eengezinswoningen wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.



Subregio Zuidrand: vraag en planvoorraad per segment en prijsklasse

Het onderzoek stelt voorts dat er kansen liggen in het woonmilieu Stedelijk rustig, waar een grote behoefte aan woningen is. Dit is uit onderstaande tabel af te lezen. Het plangebied Koninginneweg 2a is gelegen in dit woonmilieu. Op subregionaal niveau liggen er dus kansen voor dit plan.



Subregio Zuidrand: planvoorraad, tekort en overschot per woonmilieu

Gemeentelijk niveau

Kwantitatief

In de Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam is het woningbouwbeleid van de gemeente opgenomen. Hierin stelt de gemeente dat het inwonertal verder zal groeien van 618.000 in 2014 naar circa 676.000 in 2030. Ook het aantal woningen in Rotterdam zal verder stijgen: van 299.800 in 2014 tot circa 316.000 in 2030. Het woningbouwplan wordt opgenomen in de toekomstige woningvoorraad.

Kwalitatief

De gemeente Rotterdam noemt in haar woonvisie 'centrumstedelijk', 'rustig stedelijk' en 'groenstedelijk' wonen als de gewilde woonmilieus, waaraan in Rotterdam het grootste tekort bestaat. De gemeente richt zich met het nieuwbouwprogramma de komende jaren vooral op het toevoegen van kwalitatief goede woningen in aantrekkelijke woonmilieus, die aansluiten op de behoeften van de (toekomstige) Rotterdammers. Dan gaat het onder andere om koop- en huurwoningen voor gezinnen en vrije sector huurwoningen tussen € 700 en € 1.000.

Dit plan sluit aan op bovenstaande. Het plangebied is gelegen in het woonmilieu 'rustig stedelijk' en de woningen zijn geschikt voor gezinnen. Het woningbouwprogramma is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin regionaal afgestemd.

Conclusie trede 1:

Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan bij de actuele behoefte, die regionaal is afgestemd, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.

5.1.2.3 Trede 2

Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het betreft een binnenstedelijke herstructurering. Het plan voldoet daarmee aan trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1.2.4 Trede 3

Kan de locatie passend ontsloten worden?

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde.

Overigens is de locatie multimodaal ontsloten via de weg, openbaar vervoer en goede fietsverbindingen.

5.1.2.5 'Nieuwe' Ladder

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe ladder-systematiek is ingevoerd ter vervanging van de voorheen geldende.

Het aangepaste artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan (of uitgebreide omgevingsvergunning, red.) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In voorgaande paragrafen is aan de 'oude' Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. In de toetsing is aangetoond dat voor de ontwikkeling sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve actuele regionale behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In de paragrafen wordt aangetoond, dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Toetsing aan de 'nieuwe' Ladder leidt niet tot een andere conclusie. Geconcludeerd wordt dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

5.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Archeologie

5.2.1 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.

5.2.2 Onderzoek

In 2016 heeft een verkennend inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van grondboringen plaatsgevonden. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een potentieel archeologisch waardevolle laag waarvan de top zich 65 cm diep bevindt. Voor bodemingrepen dieper dan 45 cm onder maaiveld (65 cm met een veiligheidsmarge van 20 cm) wordt geadviseerd om de aan- en afwezigheid van archeologische waarden nader te bepalen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

5.2.3 Conclusie

Aangezien details van het bouwplan nog niet bekend zijn (en dus nog onbekend is hoe diep wordt gegraven voor kruipruimtes en aan de bouw gerelateerde infrastructuur als riolering en kabels en leidingen), is een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor ingrepen die dieper reiken dan de bovengenoemde marge van 45 centimeter beneden maaiveld.

Voor het gehele plangebied (Waarde - Archeologie) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 45 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m².

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 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 gevoelige functies (wonen) en functies die milieuhinder met zich kunnen meebrengen, waaronder bedrijven en centrumfuncties.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ 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.

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

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

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.

5.3.2 Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de ligging binnen de invloedssfeer van hoofdinfrastructuur (A16) en de diversiteit en clustering van de omliggende functies (zoals maatschappelijke voorzieningen en kleine bedrijven) deel uit van een gemengd gebied. In het plangebied wordt een gevoelige functie gerealiseerd en komt één bestaande hinderveroorzakende functie voor.

5.3.2.1 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. In het plangebied staat op de hoek van de Benedenstraat en de Koninginneweg een bestaande hinderveroorzakende functie in de vorm van een transformatorgebouw. Volgens opgave van Stedin (januari 2016) heeft de voorziening in dit gebouw een vermogen van 315 kilo voltampère (kva).

Bij de toetsing in dit bestemmingsplan is uitgegaan van categorie 2 (Elektriciteitsdistributiebedrijven, transformatorvermogen < 10 mega voltampère (mva)⁴). Hiervoor beveelt de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter aan in verband met het meest relevante aspect 'geluid'. Foto's van het trafogebouw zijn navolgend opgenomen. Het feitelijke vermogen van de traforuimte is meer dan 10 keer kleiner dan 10 mva, de grens tussen categorie 2 en 3.1 uit de VNG-brochure.

Het geluidverlies vanuit het gebouw vindt hoofdzakelijk via de deuren en roosters van de traforuimte plaats. Aan de zijde van de Koninginneweg ligt de ingang van het gebouw. Deze gevel bevat ook enkele luchtroosters. Aan de achterzijde (westgevel) zijn tevens een deur en luchtroosters aanwezig. De zuidgevel van het trafogebouw is vast gebouwd aan een te slopen gebouw. De geluiduitstraling van het trafogebouw is in westelijke en oostelijke richting.

De kortste afstand van het gebouw tot één van de nieuwe woningen bedraagt circa 1,5 m. Het betreft de meest oostelijk woning van de nieuwe woningen aan de Benedenstraat. De gevel van deze woning wordt uitgevoerd als dove gevel in verband met het wegverkeerslawaaï. Het geluid vanuit het trafogebouw zal hierdoor de woning niet binnendringen, maar weerkaatsen. Hierdoor is tevens geen sprake van een 'omloop' van het geluid, naar de achtergevel van de nieuwe woning. Ook bij de nieuwe woning ten zuiden van het trafogebouw zal het geluid op de zijgevel gezien de richting van de geluiduitstraling, de afstand (groter dan 10 meter), tussenliggende nieuwbouw (schu-

⁴ 1.000 kva = 1 mva.

ren) beperkt zijn. Er bestaat gezien het voorgaande en gezien het feitelijke vermogen van de traforuimte geen reden om aan te nemen dat inpassing van de het trafogebouw en de nieuwe woningen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Foto's van het trafogebouw, genomen vanaf de Koninginneweg (links) en vanuit het plangebied (rechts)

5.3.2.2 Milieuzonering voor functies buiten het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Bedrijf/instelling (SBI-code)	Adres	Aanbevolen afstand (gemengd gebied)	Maatgevend aspect
buitenschoolse opvang (8891)	Koninginneweg 1b	10 m	Geluid
kinderdagverblijf (8891)	Koninginneweg 2	10 m	Geluid
basisschool (852, 8531)	Koninginneweg 5	10 m	Geluid
buitenschoolse opvang (8891)	Graze Weitje 22	10 m	Geluid
autopoetsbedrijf (45205)	Benedenstraat 70	10 m	Geluid
verenigingsgebouw (94991)	Cranendonckweg 40	10 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 dichter bij deze bedrijven en instellingen liggen.

Voor de toetsing aan een goed woon- en leefklimaat wordt geconstateerd dat wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. Bij de onderwijs- en opvangvoorzieningen in de nabije omgeving is daarnaast sprake van bestaande bebouwing tussen de woningen in het plangebied en de buitenterreinen (pleinen) van de voorzieningen die het meeste hinder produceren.

Het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden van het gezoneerde industrieterrein Stormpolder. De milieueffecten van de vestiging van nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven in dit industriegebied worden voor de aspecten geluid, gevaar, stof en geur bovendien reeds aan banden gelegd door de opgenomen milieuzonering in het bestemmingsplan 'Stormpolder'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering geeft het volgende nadere uitgangspunt voor het plan:

- de afstand van woningen tot omliggende kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang bedraagt minimaal 10 meter. Hieraan wordt voldaan bij de positionering van de bouwvlakken voor de woningen;
- de zijgevel van de woning die op de kortste afstand van het trafogebouw is beoogd, dient als dove gevel te worden uitgevoerd. Dit is vervat in de regels, mede vanwege het wegverkeerslawaai.

5.4 Bodem

5.4.1 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.

5.4.2 Onderzoek

5.4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor de planontwikkeling is in 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied (van het onbebouwde deel) mogelijk licht tot sterk is verontreinigd met olie, metalen (met name koper en zink) en PAK. De bodem onder de bebouwing is in beperkte mate onderzocht. Het is onbekend in hoeverre de verontreiniging van het onbebouwde deel representatief is voor het hele plangebied. In het grondwater is arseen aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is niet vastgelegd, maar is waarschijnlijk groter dan de saneringsdrempel. Nader onderzoek naar de omvang en locatie van de verontreiniging is noodzakelijk.

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat:

- Verontreiniging met PAK en metalen (met name koper en zink): de verwachting is dat de hoeveelheid sterk met metalen en/of PAK vervuilde grond groter is dan het criterium van 25 m3. Conform de Wet bodembescherming is er in dat geval sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging met metalen is

niet mobiel en levert geen gevaar op voor de volksgezondheid of het milieu. Sanering van de verontreiniging is derhalve niet urgent.

- Verontreiniging met olie: de omvang van de verontreiniging met olie is waarschijnlijk beperkter. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of voor deze verontreiniging het criterium wordt overschreden voor grond (25 m^3) of grondwater (100 m^3). De verontreiniging is mobiel en kan zich verplaatsen via het grondwater.
- Arseen in grondwaterpeilbuis: het komt vaker voor dat in kleibodems hoge concentraties arseen worden aangetroffen.

5.4.3 Conclusie

Op basis van het voorlopige onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijke uitkomst is dat er gesaneerd moet worden. In dat geval is afgifte van omgevingsvergunning om het plan te realiseren slechts mogelijk op basis van een goedgekeurd saneringsplan of BUSmelding.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 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.

5.5.2 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 van de Benedenstraat die samen met de Bovenstraat één van de oudste straten van IJsselmonde vormt. De eerste bebouwing dateert van na de aanleg van de dijk (1446). De oude bebouwing zoals deze nu nog is te zien, dateert voornamelijk van de periode tussen 1850 en 1910. De hoofdopzet van het historisch lint kenmerkt zich door de langgerekte lineaire dijkdorpsstructuur, een evenwijdig aan de rivier lopende dubbele structuur in de vorm van een Bovenstraat (rivierendijk) en de Benedenstraat (binnendijks). Typerend zijn tevens de zogenaamde “stoepen”: stegen die de Boven en Benedenstraat verbinden. De bebouwing is een opstelling van afzonderlijke (grotendeels) aaneengesloten panden die een geheel vormen door de inzet van gelijkwaardige, overeenkomstige middelen ten aanzien vanvelopbouw, materiaalgebruik en gebruik van de begane grond.

Van belang zijn tenslotte nog de volgende kenmerken:

- pandsgewijze opbouw en verticale geleding;
- variërende hoogte van de panden;
- de ietwat verspringende (voor)gevels, die door hun aaneengesloten vorm toch een (voor)gevelrooilijn met een continu karakter geven (zie navolgende schets).



Foto van het straatbeeld ter hoogte van de Benedenstraat 9-15 (bron: Google)



Impressie van verspringende gevellijn langs de Benedenstraat (grijs is bestaande bebouwing, rood is bouwvlak voor nieuwe woningen. Blauwe lijnen accentueren de verspingingen). Bron: Kolpa architecten, bewerking: SAB

De nieuwbouw langs de Benedenstraat volgt de bloksgewijze verspringing in de gevellijn langs dit deel van de straat. De maatvoering sluit met maximaal twee bouwlagen en een kap aan op de bestaande variatie in hoogte. In de stedenbouwkundige schets is uitgegaan van aaneengebouwde woningen. Dubbele woningen of vrijstaande woningen passen ook in het gevarieerde bebouwingsbeeld langs de Benedenstraat. De wijze waarop de nieuwbouw wat betreft materiaalgebruik en gevelbeelden aansluit op het historisch karakter, wordt bepaald bij de uitvoering van het plan middels een omgevingsvergunning voor de woningen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie geeft de volgende nadere uitgangspunten voor het plan:

- aansluiten op variatie in gevellijn;
- aansluiten op de bestaande variatie in bebouwingstypen;
- aansluiten op de variatie in hoogte langs de Benedenstraat.

Het bestemmingsplan voldoet hieraan. Nadere uitwerking en toetsing van gevelgeleiding en materiaalgebruik gebeurt in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning.

5.6 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 naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad.

Door de herontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein aan de Koninginneweg in IJsselmonde ten behoeve van woningbouw ontstaat een vanuit milieuperspectief passender en duurzamere situatie in het overwegend als woongebied te kenmerken gebied.

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.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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 productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle 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 veiligheidsbeleid 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 dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

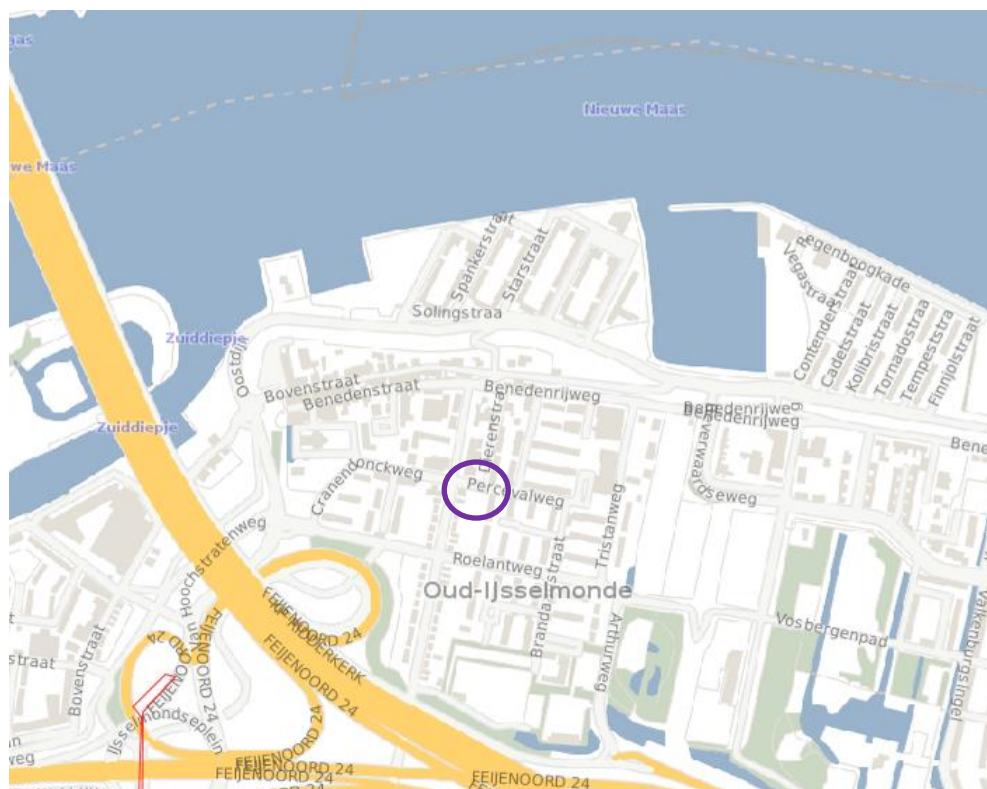
Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een contour van 10^{-6} per jaar. Het risico op een 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.

5.7.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Uit de navolgende risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een stationaire bron ligt.



Uitsnede risicokaart (aanduiding plangebied met paarse cirkel)

Vervoer via de weg

Ten zuidwesten van het plangebied ligt op circa 200 meter de Rijksweg A16. Over de A16 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Door het transport van de stoffen LT3 en GT4 over de A16 is sprake van een invloedsgebied van 4.000 meter. Het invloedsgebied van deze weg ligt over het plangebied. Het groepsrisico ligt geheel onder de oriënterende waarde. De veiligheidszone van de weg bedraagt 58 meter en er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 200 meter vanaf de rijksweg A16. Dit is buiten de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied, maar binnen het invloedsgebied. Door de grote afstand van het plangebied tot de rijksweg zal de ontwikkeling niet zorgen voor een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Vervoer via het water

Ten noorden van het plangebied vindt op een afstand van circa 240 m vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de vaarweg Nieuwe Maas. Volgens het Basisnet Water is de Nieuwe Maas een zwarte vaarweg. Zwarte vaarwegen zijn belangrijke binnen-vaarwegen. Voor deze vaarweg komt de PR 10^{-6} contour niet verder dan de oever. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Het plasbrandaandachtsgebied is 25 meter, hier ligt het plangebied ruim buiten. Daarnaast is er voor de Nieuwe Maas geen groepsrisico aanwezig. Omdat in de huidige situatie geen sprake is van een groepsrisico zal door de bouw van 13 woningen op een afstand van ruim 200 meter van de vaarweg het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijven. Ook de aanwezigheid van de vaarweg levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Overige vervoersmodaliteiten

Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico of het invloedsgebied behorende bij het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of via buisleidingen. Het gebied ligt evenmin in het invloedsgebied behorende bij Rotterdam The Hague Airport.

Zelfredzaamheid en hulpverlening

Het plangebied van voorliggende bestemmingsplan ligt buiten het groepsrisicoaandachtsgebied van verschillende risicobronnen. Door de aanwezigheid van de risicobronnen dient wel ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en rampen voorbereiding. Hierover is in het kader van het vooroverleg door de gemeente advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zijn doet dit middels een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Voor dit plan geeft de VRR het advies om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de in het plangebied aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door midden van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Dit advies wordt na realisatie van het plan in de praktijk uitgevoerd.

Het advies van de VRR is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft geen nadere uitgangpunten voor het plan en vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming (gebieds- en soortenbescherming)..

5.8.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is via een quick scan een natuuronderzoek uitgevoerd⁵. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat het plan geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden vanwege de afstand van het plangebied tot deze gebieden en vanwege de tussenliggende bebouwing en functies (bestaande achtergrondverstoring).

Volgens verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te ver-

⁵ Flora- en faunaraapportage Koninginneweg 2a, SAB, 5 januari 2016

wachten, omdat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, op basis van het veldbezoek van twee soorten kan de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten:

- Vleermuizen: in de te slopen gebouwen in het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Door de sloop gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Hierdoor kan sprake zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming vast te stellen.
- Rugstreeppad: als het terrein braak komt te liggen, kan het een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad vormen. Aanbevolen wordt om het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Aangezien de projectlocatie momenteel nog grotendeels bebouwd is, zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten. Een nader onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk.

5.8.3 Nader onderzoek naar vleermuizen

Uit de quick scan flora en fauna volgt dat in de bedrijfsgebouwen in het plangebied verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand zijn uit te sluiten. Aangezien de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Hierdoor kan sprake zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming vast te stellen.

In het projectgebied is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen⁶. Tijdens het onderzoek is een paarterritorium en zomer/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats is aanwezig in het westelijke te slopen gebouw. Met de geplande werkzaamheden gaat daarmee de zomer/paarverblijfplaats verloren. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd, welke op 29 oktober 2018 is verleend. Onderdeel van de ontheffing is de verplichting mitigerende maatregelen te treffen, welke zullen worden uitgevoerd voor uitvoering van de feitelijke werkzaamheden in het plangebied.

5.8.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect natuur.

⁶ Nader onderzoek Wet natuurbescherming Koninginneweg 2a, SAB, 10 juli 2018

5.9 Geluidhinder

5.9.1 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 grenswaardeprocedure. 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.

5.9.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁷ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. In het akoestisch onderzoek zijn de volgende zoneplichtige wegen betrokken:

- Oostdijk (snelheidsregime van 50 km/u);
- Rijksweg A16 (snelheidsregime van 100 km/u).

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In dit onderzoek zijn ook de niet zoneplichtige wegen Bovenstraat, Benedenstraat en Koninginneweg meegenomen, waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt.

Toets Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelasting, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, vanwege de zoneplichtige wegen bedraagt:

- Oostdijk, 44 dB;
- Rijksweg A16, 60 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege de Rijksweg A16 overschreden. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Maatregelen zijn nodig om de woningbouw mogelijk te maken. In navolgende tabel en overzichtstekening is beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met een dove gevel in het ontwerp.

Blok	Verdieping	Dove gevel ter plaatse van
Blok 1	Eerste verdieping	Zuidgevel (deels over een lengte van circa 22 meter over de zuidgevel van het blok)
Blok 2	Eerste verdieping	Zuidgevel (kopgevel) en oostgevel
Blok 3	Eerste verdieping	Oostgevel (kopgevel)
Blok 1, 2 en 3	Tweede verdieping	Alle gevels

Tabel 1. Overzicht toe te passen dove gevels

⁷ Akoestisch onderzoek Koninginneweg 2a, SAB, 24 december 2015, nummer 140464.



De maatregelen zijn als volgt vastgelegd in het bestemmingsplan:

- Zolderverdieping: op de zolderverdieping (vanaf 6 meter hoogte) is bij alle woningen aan weerszijden een dove gevel noodzakelijk. Dit houdt onder andere in dat geen gevelopeningen zijn toegestaan. Slaapkamers of andere geluidgevoelige ruimten zijn hierdoor niet mogelijk, omdat niet kan worden voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit ten aanzien van te openen geveldelen. Daarom is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen om geluidsgevoelige ruimten⁸ op de zolderverdieping uit te sluiten. Op de zolderverdieping zijn dan alleen niet-geluidgevoelige ruimten zoals een berging mogelijk.
- Overige verdiepingen: de realisatie van de dove gevels op de eerste verdieping van de woningen, gelegen tussen 3 en 6 m hoogte, zoals weergegeven op de voorgaande tekening is verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan. Wanneer deze dove gevels worden toegepast bedraagt de geluidbelasting, ter plaatse van de overige gevels, hoogstens 53 dB vanwege de Rijksweg A16. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden. In de regels is aanvullend bepaald dat aan deze zijde van de woningen op de 1^e verdieping gelegen tussen 3 en 6 m geen geluidgevoelige ruimten zijn toegestaan over een diepte van 2 m, gemeten vanaf de gevel.

Beoordeling 30 km/h-wegen

De hoogste berekende geluidbelasting, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, van de onderzochte wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur bedraagt:

- Bovenstraat, 42 dB;
- Benedenstraat, 52 dB;
- Koninginneweg, 49 dB.

⁸ Geluidsgevoelige ruimte = Ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² (definitie Wet geluidhinder).

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig 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 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).

Als gevolg van de Benedenstraat en de Koninginneweg bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

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. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

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

Vaststellen hogere grenswaarde

Gezien de beperkte schaal van het plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente Rotterdam hanteert beleid voor het in gevallen verlenen van hogere grenswaarden.

Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid. Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Geluidluwe gevel: Elke woning heeft ten minste één geluidluwe gevel. Hieraan wordt voldaan, zie overzichtstekening in deze paragraaf;
- Geluidluwe buitenruimte: Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidluwe zijde. Hieraan wordt voldaan, zie overzichtstekening in deze paragraaf;
- Toets plandrempe: Vanuit het Actieplan Geluid geldt een plandrempe van 55 dB. Hier wordt op meerdere gevels niet aan voldaan. Omdat maatregelen niet realistisch zijn, wordt hiervan afgeweken.

Op basis van voorgaande wordt een hogere waardenprocedure doorlopen, parallel aan de procedure van het bestemmingsplan. Er wordt een hogere waarde van 53 dB vanwege de Rijksweg A16 voor 13 woningen toegekend.

5.9.3 Conclusie

Het aspect geluid geeft de volgende nadere uitgangpunten voor het plan:

- voor het plan moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld, waarin onder andere voorwaarden worden gesteld aan de geluidluwe ruimte en geluidluwe buitenruimte;
- in dit bestemmingsplan zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels opgenomen in verband met het wegverkeerslawaa. Op basis hiervan zijn dove gevels verplicht voor enkele woningen en is het niet toegestaan om op de zolderverdieping geluidsgevoelige ruimten te realiseren. Bij de op de plankaart aangegeven figuur 'gevellijn' is het verplicht om op bouwvlakgrens te bouwen, omdat bij het

bouwen uit deze bouwvlakgrens een hogere geluidbelasting op gevels van andere woningen niet is uit te sluiten (weerkaatsen van geluid).

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelwering 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 wegverkeerslawaaï varieert van 50 dB tot hoogstens 62 dB (excl. aftrek conform artikel 110g Wgh) bedraagt. Op basis van de berekende geluidbelasting dient te worden voldaan aan een gevelweringseis variërend van 20 dB(A) tot hoogstens $62 - 33 = 29$ dB(A). In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 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.

5.10.2 Onderzoek

Toets NIBM

In dit plan worden 13 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 monitoringstool⁹ 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 2015 en 2030.

Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.10.3 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.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

Het plan omvat een terrein met een bruto oppervlakte van circa 2.800 m². Hiervan wordt circa 1.800 m² in beslag genomen voor de woonpercelen en circa 1.000 m² hectare voor overige functies (trafogebouw, ontsluitingsweg, groenvoorzieningen, achterpaden). Er worden in totaal maximaal 13 woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden 24 parkeerplaatsen aangelegd. De totale verkeersgeneratie¹⁰ van het nieuwe plan bedraagt 73 motorvoertuigen per etmaal, uitgaande van 5,6 motorvoertuigbewegingen per woning. De verkeersaantrekkende werking van de geldende bestemmingsmogelijkheden bedraagt afgerond 150 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van een 'arbeidsintensief/bezoekersextensief' bedrijf (minimaal 8,3 en maximaal 10,1 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² b.v.o.) en bouwmogelijkheid van circa 1.800 m².

De nieuwe woningen betreffen allemaal grondgebonden aaneengesloten woningen in de koopsector. Het bouwvlak aan de Benedenstraat wordt via deze weg ontsloten. De overige woningen worden via de Koninginneweg ontsloten. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen.

⁹ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

¹⁰ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

5.11.2 Parkeren

De gemeente Rotterdam heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan “Paraplusherziening parkeernormering Rotterdam” en de beleidsregel “Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam”. De locatie valt binnen gebiedssector 4. Hier is de norm voor woningen met een grootte tussen 85 -120 m² gebruiksoppervlakte 1,6 parkeerplaats per woning. Voor woningen groter dan 120 m² gebruiksoppervlakte is de norm 1,8 parkeerplaats per woning.

Voorliggend initiatief voldoet aan de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Niet voldaan wordt aan de vereiste dat alle parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor dit plan is een maatwerkoplossing gekozen.

Het parkeren vindt plaats langs de Koninginneweg en de nieuwe interne ontsluitingsweg. Langs de Koninginneweg worden 4 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, langs de interne ontsluitingsweg in totaal 14 parkeerplaatsen. De resterende parkeerplaatsen moeten op het eigen terrein bij de woning worden gerealiseerd. Het totale aantal nieuwe parkeerplaatsen komt hiermee op 24.

Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is juridisch geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

5.11.3 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.

5.12 Vormvrije mer-beoordeling

5.12.1 Algemeen

Een 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 een directe m.e.r. plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor geen directe m.e.r.-plicht geldt, maar het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In deze m.e.r.-beoordelingsplicht moet het bevoegd gezag beoordelen of de betreffende activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben

In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Deze worden uitgedrukt in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten. .

5.12.2 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'.

De nieuwe woonbuurt 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 verkeers aantrekkende werking per etmaal afneemt. Mogelijke cumulatie kan optreden met andere projecten die van de zelfde ontsluitingsweg gebruik maken. Hiervan 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, los van de locatiekeuze voor de woningen, 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 5 van deze toelichting bevatten per haalbaarheidsaspect een verslag van het verrichte onderzoek. De relevante effecten zijn navolgend 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 inbegrip van voorgestelde maatregelen zijn nauwelijks meer effecten te verwachten. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

5.12.3 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.

5.13 Water

5.13.1 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.

5.13.2 Onderzoek

Het Waterschap Hollandse Delta is op 15 december 2015 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 nagenoeg geheel 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.

5.13.3 Conclusie

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

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *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 opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Naast enkelbestemmingen is tevens een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede ge-

lezen 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. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 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.

6.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Artikel 3 - Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorziening op de hoek Benedenstraat-Koninginneweg heeft een specifieke bestemming gekregen. Er zijn daarmee geen andere bedrijfsfuncties dan nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 4,0 meter.

Artikel 4 - Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de gronden die zijn bedoeld voor de verkeersontsluiting is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” opgenomen. De bestemming behoort niet tot het uitgeefbaar terrein. De regeling sluit aan op de Rotterdamse standaard en maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals rijbanen en parkeervoorzieningen, ook straatmeubilair en groenvoorzieningen mogelijk.

Op gronden met deze bestemmingen gelden naast de bouwregels van dit bestemmingsplan ook landelijke regels voor het zonder omgevingsvergunning en toets aan het bestemmingsplan bouwen van bijvoorbeeld een niet gemotoriseerd sport- of speeltoestel met een hoogte van 4 meter of straatmeubilair zoals lantaarnpalen.

Artikel 5 - Wonen

De nieuwe woonpercelen in het plangebied worden opgenomen binnen de bestemming Wonen. Het maximum aantal woningen bedraagt 13. Binnen de woonfunctie is een beroep aan huis toegestaan (maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning). Ten slotte zijn andere voorzieningen zoals groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Per woning moet worden voldaan aan de Rotterdamse Parkeernormen. Hiertoe is in artikel 8 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij dit plan is uitgegaan van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Er geldt binnen het bouwvlak geen maximum bebouwingsoppervlak. Er zijn wel grenzen gesteld aan de goot- en bouwhoogte. Deze bedragen respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter. Op de erven bij de woningen zijn aan- en uitbouwen van de woning toegestaan. De totale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt maximaal 30 m².

De bouwregels schrijven verder voor dat in verband met het wegverkeerslawaaier ter plaatse van de figuur 'gevellijn' op de grens van het bouwvlak moet worden gebouwd en dat de woningen ter plaatse van deze aanduiding tussen 3 meter en 6 meter hoogte moeten zijn voorzien van een dove gevel. Aanvullend is in de regels bepaald dat ter plaatse van deze verdieping over een diepte van 2 m, gemeten vanaf de gevel, geen geluidgevoelige ruimten geprojecteerd mogen worden. Daarnaast geldt voor iedere woning dat vanaf 6 meter en hoger geluidgevoelige ruimten niet zijn toegestaan. Het op de bouwvlakgrens bouwen is verplicht ter plaatse van de figuur 'gevellijn', omdat bij het bouwen uit deze bouwvlakgrens een hogere geluidbelasting op gevels van andere woningen niet is uit te sluiten (weerkaatsen van geluid).

Het plan bevat een afwijkingsmogelijkheid om ook een aan huis verbonden bedrijf toe te staan binnen de woonbestemming. Tevens bevat het plan een afwijkingsmogelijkheid in verband met de beperking inzake dove gevels en het bouwen op de bouwvlakgrens.

Artikel 6 - Waarde - Archeologie

Ter plaatse van het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Als gevolg van deze regeling geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien), die dieper reiken dan 45 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m².

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg verzonden aan verschillende instanties. Vier instanties, Gasunie, VRR, DCMR en BOOR, hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt opmerkingen te maken op het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reactie van BOOR. In de regels is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Daarnaast is paragraaf 5.2 van de toelichting hierop aangepast.

De andere reacties hebben geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor) ontwerp 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 en de exploitatiebijdrage voor onder andere het verblijfsgebied en de parkeerplaatsen aan de Benedenstraat. 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 exploitatieovereenkomst is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan voor de initiatiefnemer en voor de gemeente voldoende gewaarborgd.