

KONINGSLAAN 90-92

ROTTERDAM



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

REALISATIE WOONAPPARTEMENTEN



Projectnaam	Koningslaan 90-92 Rotterdam: realisatie woonappartementen
Kenmerk	IOM.2016.10
Initiatiefnemers	Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V.
Postadres	Postbus 135 7300 AC APELDOORN
Status	V-04
Aantal pagina's	37
Datum	26 mei 2017
Auteur	drs. J.W.T.M. (Jos) Imming info@immingomgevingsmanagenent.nl



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT

adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding bouwplan Koningslaan 90-92	3
1.2	Plangebied en omgeving	3
1.3	Bouwplan en vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Rol van de ruimtelijke onderbouwing	5
1.5	Leeswijzer	5
2	HET BOUWPLAN	6
2.1	Bouwlocatie	6
2.2	Planontwerp	7
2.3	Beeldkwaliteit	8
2.4	Marktsegment en doelgroep	10
2.5	Verkeer en parkeren	10
2.6	Duurzaam bouwen	12
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Nationaal beleid	14
3.2	Provincie Zuid-Holland	15
3.3	Stadsregio Rotterdam	16
3.4	Gemeente Rotterdam	17
3.5	Woningbehoefte	19
3.6	Duurzame stedelijke ontwikkeling	21
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2	Geluid	24
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bodem	27
4.6	Archeologie	29
4.7	Waterhuishouding	30
4.8	Ecologie	32
4.9	M.e.r.-plicht	34
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6	CONCLUSIE	37

BIJLAGEN:

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï appartementengebouw Koningslaan te Rotterdam, Geluid Plus adviseurs, 21 oktober 2016.
- II. Koningslaan 90-92 te Rotterdam: Quicksan in het kader van de Flora- en faunawet, EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 16 september 2016.
- III. Tussentijdse bevindingen vleermuizenonderzoek Koningslaan te Rotterdam: Briefrapport, EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 27 oktober 2016
- IV. Koningslaan 90-92 te Rotterdam: Nader onderzoek vleermuizen, EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 24 juli 2017.
- V. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Koningslaan 90-92 te Rotterdam, VanderHelm Milieubeheer B.V., 22 augustus 2013.
- VI. Aanvullend bodemonderzoek Koningslaan 90-92 te Rotterdam, Hoste Milieutechniek BV, 27 oktober 2015.
- VII. Parkeren rondom locatie Koningslaan Rotterdam, Ecorys Bureau Dam, 13 december 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding bouwplan Koningslaan 90-92

Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V. (hierna: Ter Steege) is voornemens om op de locatie Koningslaan 90-92 te Rotterdam 68 (huur)appartementen in de vorm van gestapelde woningbouw te realiseren. De beoogde locatie heeft momenteel een bedrijfsbestemming, als zodanig gebruikt door het autobedrijf Blauwendaal Peugeot Rotterdam. Het bouwplan van Ter Steege brengt met zich mee dat de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en dat op de vrijkomende ruimte het nieuwe woongebouw wordt gebouwd.

Het bouwplan van Ter Steege is niet direct inpasbaar binnen de planologische kaders, zoals deze door de gemeente Rotterdam voor deze locatie zijn vastgesteld. Meer concreet is het bouwplan niet conform het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Binnen de planlocatie zijn geen woningen toegestaan.
- Het voorgenomen woongebouw is hoger dan de maximum toegestane bouwhoogte.

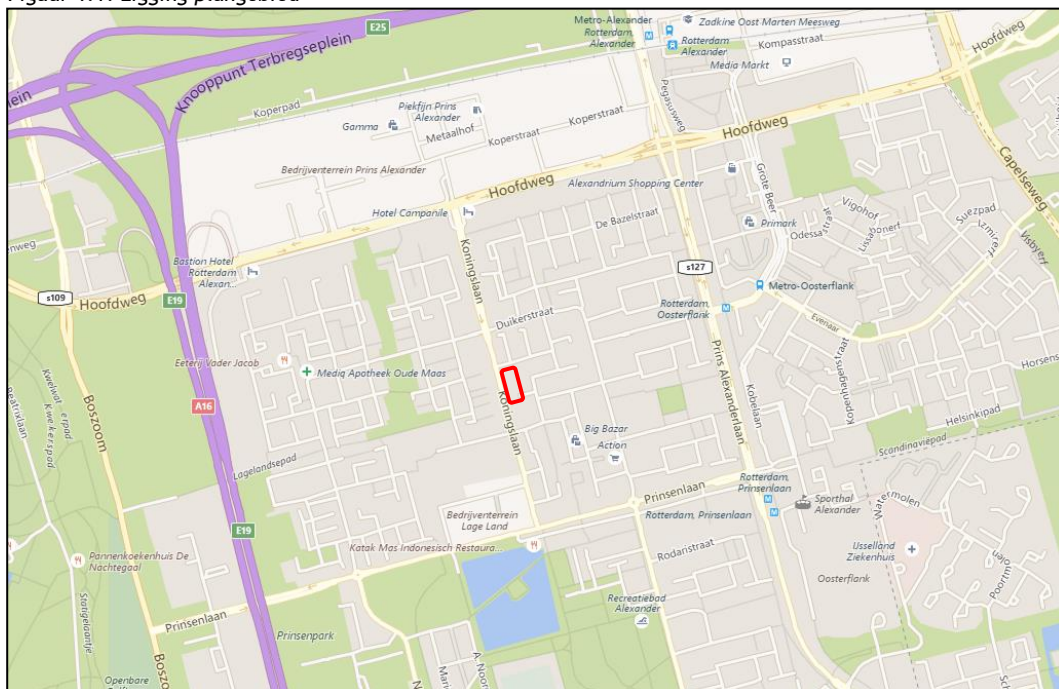
De regels uit het vigerende bestemmingsplan bieden geen ruimte om hiervan af te wijken. Het bouwplan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit maakt het mogelijk om alsnog een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Afwijken van het bestemmingsplan is echter pas mogelijk als de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in de Wabo.

De gemeente Rotterdam heeft zich op 17 juni 2016, op basis van een conceptaanvraag om omgevingsvergunning, in beginsel bereid verklaard om binnen voornoemde kaders planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan van Ter Steege.

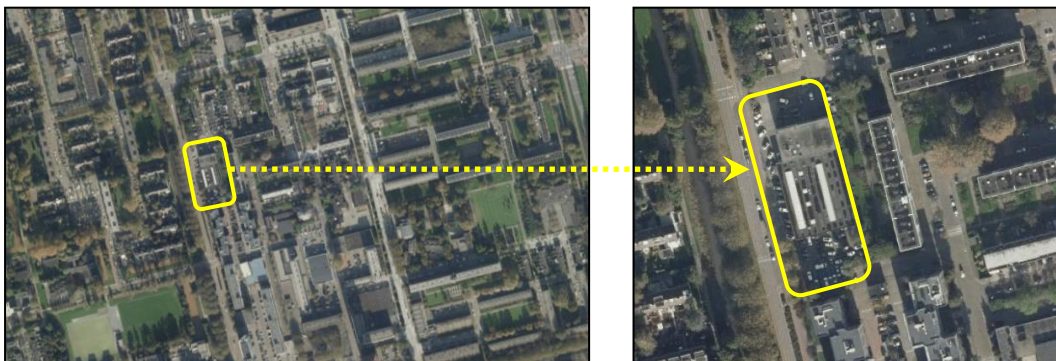
1.2 Plangebied en omgeving

Het bouwplan is voorzien op de percelen aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam. De ligging van het plangebied is weergegeven in de figuren 1.1. en 1.2

Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Ligging plangebied in groter en kleiner verband.



Het plangebied is gelegen in de wijk ‘Het Lage Land’, één van de tien nieuwe wijken die tussen 1950 en 1975 in een kring rond Rotterdam zijn gebouwd. Het Lage Land wordt gekarakteriseerd door de combinatie van laag-, middelhoog- en hoogbouw alsmede veel open groene ruimten. Voorts is het een wijk, waarvan in algemene zin wordt gesteld dat het in deze groene rustgevende woonomgeving prettig is om te verblijven, als contrast naast het stadse leven. De wijk telt 10.350 inwoners (peildatum 1 januari 2013), verdeeld over circa 5.900 huishoudens. Daarvan zijn circa 3.000 eenpersoonshuishoudens en circa 1.300 huishoudens met kinderen.

1.3 Bouwplan en vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de plangebied aan de Koningslaan 90-92 geldt het bestemmingsplan ‘Het Lage Land - Oud Prinsenland’ onherroepelijk geworden op 26 juni 2009. Hierin is het plangebied bestemd als ‘Bedrijven II en III’, waarbij het perceel tot maximaal 60% bebouwd mag worden en de maximale bouwhoogte gesteld is op 8 meter.

Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.



Het voorgenomen bouwplan, gericht op een woonbestemming en het realiseren van een grotere bouwhoogte dan planologisch toegestaan, brengt met zich mee dat er een procedure moeten worden doorlopen om af te mogen wijken van dit bestemmingsplan. De benodigde planologische toestemming zal worden aangevraagd in de vorm van een Omgevingsvergunning ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, een en ander conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo. Het College van B&W is in hierbij het bevoegd gezag.

1.4 Rol van de ruimtelijke onderbouwing

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen verlenen, dient het bevoegd gezag in het bezit te zijn van een Ruimtelijke Onderbouwing. Deze onderbouwing geldt als instrument voor het College van B&W om haar besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op het bouwplan. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient deze onderbouwing inzage te geven in onder meer:

- De aard en omvang van het bouwplan;
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente en andere overheden;
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte en duurzame stedelijke ontwikkeling;
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten;
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het ontwikkelplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

In onderhavige situatie zal de Ruimtelijke Onderbouwing worden opgesteld met inachtnaam van het document 'Advies: Haalbaarheidsscan/Quick Scan Milieu (light) d.d. 3 juni 2016', opgesteld door DCMR Milieudienst Rijnmond en aangereikt door Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling.

Met de voorliggende rapportage wordt invulling gegeven aan de Ruimtelijke Onderbouwing van het bouwplan voor het beoogde woongebouw met 68 (huur)appartementen aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende rapportage geeft als volgt invulling aan de Ruimtelijke Onderbouwing van het bouwplan aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam:

- *Hoofdstuk 2: Het Bouwplan.* In dit hoofdstuk worden het bouwplan, planconcept en de inrichting van de planlocatie nader omschreven.
- *Hoofdstuk 3: Beleidskader.* In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de visies, ambities en doelstellingen van de betrokken overheden.
- *Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten.* In dit hoofdstuk wordt het bouwplan nader getoetst op de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten.
- *Hoofdstuk 5: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.* In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke aspecten van het bouwplan.
- *Hoofdstuk 6: Conclusie.* Dit hoofdstuk formuleert de bevindingen en conclusies van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

2 HET BOUWPLAN

2.1 Bouwlocatie

Het bouwplan voor het woongebouw met 68 (huur)appartementen zal worden gerealiseerd aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam. De planlocatie bevindt zich in een omgeving, die zich kenmerkt door zowel laag-, middelhoog- als hoogbouw met daartussen veel open groene ruimten. De planlocatie als zodanig is momenteel (nog) ingericht en in gebruik als bedrijfslocatie (autogarage). Stopzetting van deze bedrijfsvoering is voorzien in het najaar van 2017.

Figuur 2.1: Omgevingsfoto's planlocatie Koningslaan 90-92.



De percelen binnen de planlocatie staan kadastraal bekend als:

Koningslaan 90 Rotterdam

Kadastale gemeente: Kralingen

Sectie: K

Percelen: 1138, 1178, 1681, 1682, 1878, 1879, 1880 en 2616 (deels).



2.2 Planontwerp

Het bouwplan betreft de realisatie van een woongebouw op de locatie van het garagebedrijf aan de Koningslaan 90-92. De entree zal in het midden van het gebouw, aan de zijde van de Koningslaan worden gesitueerd. Het woongebouw zal in totaal 7 bouwlagen hoog worden en een bouwhoogte van circa 22 meter kennen.

De appartementen worden gerealiseerd in de bovenste 6 lagen, waarbij de appartementen op de bovenste verdieping vorm zullen krijgen als 'Top-appartementen'. De appartementen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het woongebouw en hebben aan de voorzijde ruime balkons. Het gebruiksoppervlak van de appartementen varieert van circa 80 tot 105 m².

De begane grond van het gebouw wordt ingericht als overdekte parkeergarage voor de bewoners. Tevens zullen hier de bergingen worden gerealiseerd. Aanvullend zal een deel van de parkeervoorzieningen op het achterterrein van het woongebouw worden gerealiseerd. De navolgende figuren brengen de 'transformatie' van de huidige bedrijfslocatie naar het nieuwe woongebied in beeld.

Figuur 2.2: Planlocatie: huidige situatie (links) en projectie bouwplan (rechts).



Figuur 2.3: Voorontwerp bouwplan: impressie plattegrond begane grond.



Figuur 2.4: Voorontwerp bouwplan: impressie plattegrond (voorbeeld: oneven verdieping).



Figuur 2.5: Voorontwerp bouwplan: impressie plattegrond Top-appartementen.



2.3 Beeldkwaliteit

De vormgeving van het woongebouw zal tot stand worden gebracht met inachtnaam van de ruimtelijke kwaliteiten in de directe omgeving en het gestelde hierover in de Welstandsnota 2012 van de gemeente Rotterdam.

Welstandsnota 2012

De planlocatie aan de Koningslaan 90-92 valt binnen de Welstandsnota 2012 onder het gebiedstype 'Stempel- en strokenbouw'. Woongebieden van dit gebiedstype zijn karakteristiek voor de wederopbouwperiode en kwamen tot stand tussen 1950 en 1970. Bij dit gebiedstype zijn bebouwing, openbare ruimte en groen in samenhang met elkaar ontworpen. Gebouwen en groen werken samen als coulissen en vormen 'schermen' in de ruimte. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage eengezinswoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats. Er is veelal een doordachte gecomponeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog, in een aantal gevallen in een duidelijk herkenbaar repeterend patroon, de 'stempel'. Om bouwinitiatieven binnen het gebiedstype 'Stempel- en strokenbouw' te kunnen toetsen, zijn in de Welstandsnota onder meer de volgende punten opgenomen:

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.
- Bouwinitiatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.
- Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.

Verschijningsvorm hoofdvorm

- In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.
- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.

Bouwplan Koningslaan 90-92

In stedenbouwkundig opzicht anticipeert het bouwplan op de in de nabijheid aanwezige rooilijnen en bouwhoogten en komen de architectonische kwaliteiten onder andere tot uiting in de gevelaanzichten.

Figuur 2.6: Bebouwing planlocatie en omgeving: profiel bouwlagen aan de Koningslaan.



De architectonische kwaliteiten van het woongebouw komen onder meer tot uiting middels lange doorgaande lijnen, die het gebouw een 'koninklijk' karakter geven. Tevens vertoont het gebouw het 'spel' van verspringende balkons en is de plint van het gebouw transparant vormgegeven.

Middels verticale gevellijnen wordt het woongebouw optisch 'geknipt' in twee kleinere, op elkaar afgestemde gebouwen. Hiermee wordt op passende wijze invulling gegeven aan het stedelijk karakter van dit deel van Rotterdam.

Figuur 2.7: Impressies beeldkwaliteit bouwplan.



Figuur 2.8: Impressies gevelaanzichten bouwplan.



Commissie voor Welstand en Monumenten

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft het concept-bouwplan op 22 juni 2016 getoetst aan de criteria, zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. Resultaat van deze toetsing was dat de welstandcommissie zich kan vinden in de hoofdropzet van het gebouw.

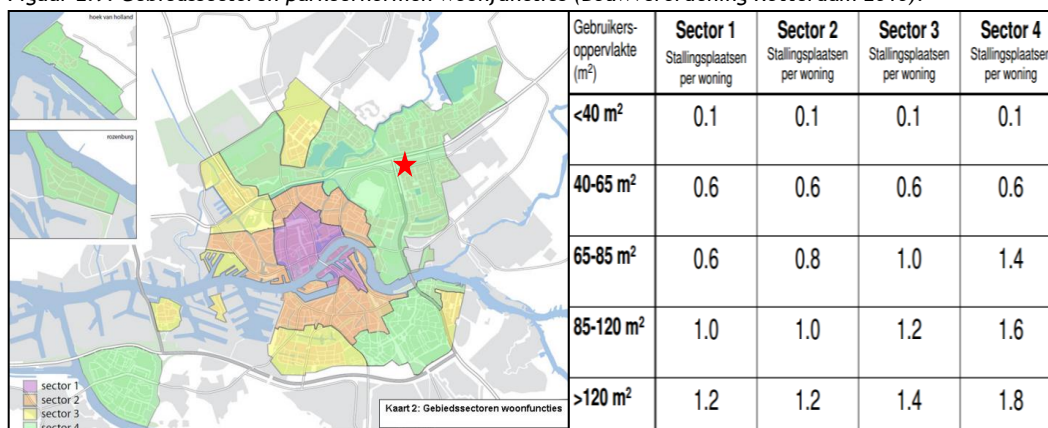
2.4 Marktsegment en doelgroep

De beoogde 68 appartementen zullen als vrije sector huurappartementen worden gerealiseerd voor een markt in het middensegment. De appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep van kleinere huishoudens.

2.5 Verkeer en parkeren

Het beoogde woongebouw aan de Koningstraat 90-92 bevindt zich in sector 4 van de Bouwverordening Rotterdam 2010, waarin tevens de gemeentelijke parkeernormen voor bouwplannen zijn opgenomen.

Figuur 2.9: Gebiedssectoren parkeernormen woonfuncties (Bouwverordening Rotterdam 2010).



Op grond van het voorgaande resulteert het bouwplan voor 68 appartementen in de navolgende parkeerbehoefte:

Type wooneenheid	Gebruiksoppervlak (GBO) wooneenheid	Aantal	Parkeerbehoefte wooneenheid	Parkeerbehoefte totaal
A	80 m ²	52	1,4	72,8
B	87 m ²	8	1,6	12,8
C	98 m ²	6	1,6	9,6
D	105 m ²	2	1,6	3,2
TOTAAL	5.654 m²	68		98,4 (afgerond 99)

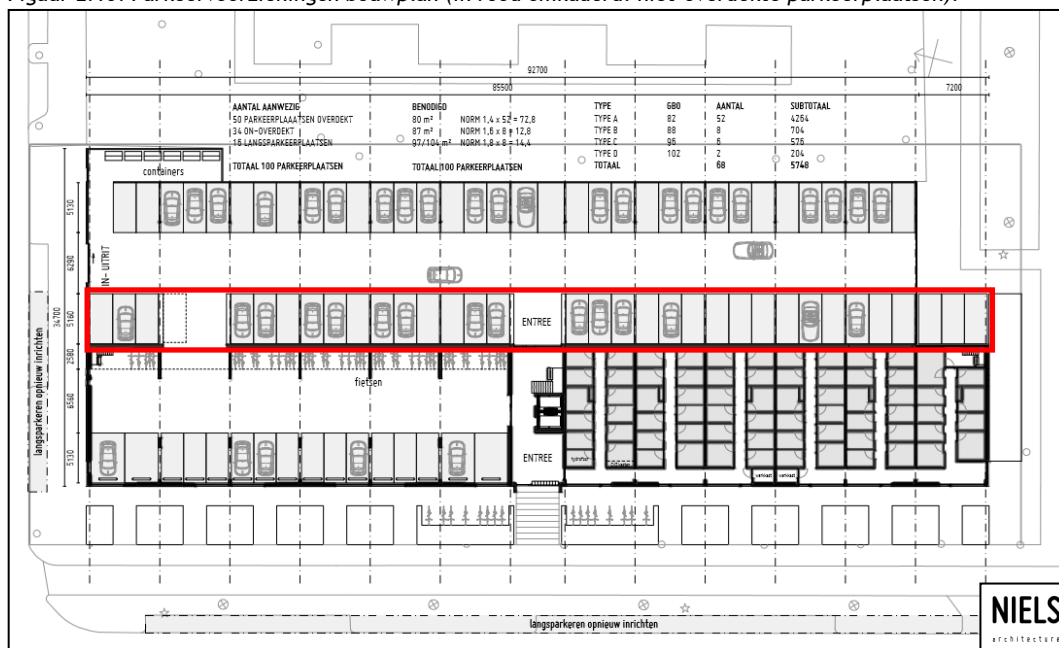
Het bouwplan voor 68 appartementen heeft volgens de parkeernorm 99 plaatsen nodig. Het bouwplan voorziet in 84 privéplekken (op eigen afgesloten terrein of inpandig). Het betreft hier 50 overdekte parkeerplaatsen, waarvan er 16 onder het gebouw worden gerealiseerd, en 34 onder een nieuw te realiseren carport. Tevens komen er op eigen terrein 34 niet-overdekte parkeerplaatsen (zie figuur 2.10: rood omkaderd). Tot slot komen er 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit zijn er in de oude situatie 15. Deze parkeercapaciteit rondom het garagepand is nu aannemelijk geheel in gebruik voor/door het garagebedrijf. Het gebruik van deze plekken schuift dus grotendeels van de bedrijvigheid door naar bewoners en hun bezoekers. In totaal voorziet het bouwplan voor 68 appartementen daarmee in 100 parkeerplaatsen.

Ruimte in de wijdere omgeving

Uit onderzoek van ECORYS Bureau DAM (Bijlage VI bij deze ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat binnen circa 200 meter afstand van het complex, op het drukste moment de nacht, een aantal van 59 plekken in de openbare ruimte beschikbaar is.

Resumerend kan worden gesteld dat de benodigde parkeercapaciteit is gewaarborgd en het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Figuur 2.10: Parkeervoorzieningen bouwplan (in rood omkaderd: niet-overdekte parkeerplaatsen).



2.6 Duurzaam bouwen

De gemeente Rotterdam heeft het 'Programma duurzaam 2015-2018' vastgesteld. Met dit programma richt de gemeente zich op de versnelling en opschaling van activiteiten die Rotterdam gezonder en toekomstbestendiger maken. Daartoe zijn de volgende ambities benoemd:

- Groene, gezonde en toekomstbestendige stad.
- Schonere energie tegen lagere kosten.
- Sterke en innovatieve economie.

Figuur 2.11: Ambities Programma duurzaam 2015-2018.



Binnen de technische, ruimtelijke en economische kaders van mogelijkheden zal het bouwplan zoveel als mogelijk, doch op verantwoorde wijze, anticiperen op de ambities van het Programma duurzaam 2015-2018. Uitgangspunt is vooralsnog dat onder andere de navolgende maatregelen worden getroffen, teneinde een bijdrage te leveren aan de doelen uit het Programma Duurzaam 2015-2018:

- Toepassen van PV-cellen.
- Aansluiting op stadsverwarming.
- Toepassen Led verlichting in en om het gebouw.
- Toepassing duurzame materialen.
- Besparing op transportstromen, onder andere door balkons plat te vervoeren in plaats van met diepladers.

Bij de verdere uitwerking van het technisch ontwerp zal een en ander definitief dienen te worden bepaald.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen, waaronder het verbeteren van de bereikbaarheid, en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Met de vaststelling van de SVIR herbevestigt het Rijk een aantal beleidsaspecten, met name uit de Nota Ruimte. Genoemd kunnen worden:

- De visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’.
- Het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR als Rijksdoelen geformuleerd om

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken.
- De bereikbaarheid voor eenieder verbeteren.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van planologische procedures. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het bouwplan voor 68 (huur)appartementen aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam raakt geen nationale belangen en valt zodoende niet binnen de invloedssfeer van het Barro.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is vanuit de SVIR in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt nader aan de orde in paragraaf 3.5 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusie Rijksbeleid

De toetsing van het bouwplan aan het Rijksbeleid betreft met name het betreden van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de eerste trede de grootste onderbouwing vereist. Voor een nadere uitwerking van deze toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

3.2 Provincie Zuid-Holland

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 9 juli 2014, vormt het ruimtelijk beleidskader van de provincie Zuid-Holland en geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en doelstellingen van de provincie weer. Het provinciale beleid voor mobiliteit en bebouwde ruimte kan worden samengevat in met name de volgende strategische doelen:

- Kansen creëren voor een gevarieerde en innovatieve economie, zodat een hoog welvaartsniveau behouden blijft en de beroepsbevolking passend werk kan worden geboden.
- Verder ontwikkelen van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, zodat voorzien kan worden in de veranderde maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus.
- Beter aansluiten van het aanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte bij de maatschappelijke vraag.

Ten aanzien van de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Met dit beleid wil de provincie voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen nabij (stedelijke) voorzieningen. Herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging vormen bij dit alles belangrijke opgaven.

Adaptieve Agenda Zuidelijke Randstad 2040

De provinciale visie Ruimte en Mobiliteit sluit aan bij de SVIR van het Rijk en krijgt uitwerking in de Adaptieve Agenda Zuidelijke Randstad 2040 (AAZR). Deze agenda is in 2013 vastgesteld door het rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio's Holland Rijnland, Drechtsteden, Midden-Holland, Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam en de gemeenten Den Haag en Rotterdam.

Binnen de AAZR geven de betrokken overheden aan te streven naar het realiseren van een aanbod voor wonen, werken en voorzieningen dat aansluit op de vraag in aantallen, locaties en milieus. Rijk en regio zetten zich daarbij in om de juiste condities te scheppen voor binnenstedelijke ontwikkeling en de benutting van leegstaand (publiek) vastgoed.

Woonvisie

Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het provinciale woonbeleid. Visie van de provincie is dat gemeenten in regionaal verband woonvisies vaststellen. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Door op regionale schaal af te stemmen over het kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwprogramma worden vraag en aanbod naar woningen meer in balans gebracht. Vanuit dit vertrekpunt is de provinciale woonvisie in juli 2014 opgegaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

In lijn met het provinciaal beleidskader beschikt elke (stads)regio vanaf 2014 over een regionale woonvisie. De regio's geven in hun regionale woonvisies onder andere inzicht in de wijze waarop zij omgaan met:

- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw in relatie tot de marktopname.
- De wijze waarop vraag en aanbod van woonmilieus in balans wordt gebracht.
- De aanpak van het beheer van de sociale voorraad in relatie tot de doelgroep.
- De prioritering van plannen rond halten van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

Voor een kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking van de woonvisie en hieraan verbonden woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en 3.4.

Conclusie provinciaal beleid

Het bouwplan, te realiseren op een binnenstedelijke herstructureringslocatie, is in overeenstemming met het provinciale beleid inzake ruimtelijke kwaliteit. Door het transformeren van de vigerende bedrijfsbestemming naar een woonbestemming anticipeert het bouwplan tevens op de provinciale woonvisie.

3.3 Stadsregio Rotterdam

Woningbehoefte Stadsregio Rotterdam 2010-2020

In opdracht van de Stadsregio Rotterdam heeft het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) de notitie Woningbehoefte Stadsregio Rotterdam 2010-2020 opgesteld, welke in maart 2009 verscheen. Deze notitie is opgesteld ter verificatie van de aanwezige woningbehoefte.

In mei 2006 hadden de Zuidvleugelpartners onderling en met het Rijk afgesproken om tussen 2010 en 2020 175.000 woningen te bouwen, inclusief vervangende nieuwbouw. De Stadsregio Rotterdam en de Regio Haaglanden nemen daarvan het grootste deel voor hun rekening: respectievelijk 65.000 en 63.500 woningen. Deze afspraken zijn mede tot stand gekomen op basis van de toen geldende toekomstverwachtingen ten aanzien van bevolking, huishoudens en - daarmee samenhangend - woningbehoefte.

In juli 2008 liet het ministerie van VROM weten dat zij tot nieuwe bouwafspraken met de regio's wil komen voor de periode 2010-2020. Ondanks het feit dat VROM enige afstand nam van de kwantitatieve insteek bij eerdere afspraken, gaf zij toch een kwantitatieve voorzet. Voor elke regio werd een nieuwbouwbehoefte berekend voor de periode 2010-2020. Bij de Stadsregio viel deze berekening echter aanzienlijk lager uit dan de afspraken voor dezelfde periode, die in mei 2006 werden gemaakt: 49.000 woningen in plaats van de eerder afgesproken 65.000.

In de notitie Woningbehoefte Stadsregio Rotterdam 2010-2020 is nagegaan of, en zo ja in hoeverre, de afspraken van mei 2006 neerwaarts moeten worden bijgesteld. Daarbij is ook aandacht besteed aan de relatie met Haaglanden en aan de kwalitatieve woningbehoefte in termen van woonmilieus. De argumentatie is opgesteld in overleg met de provincie Zuid-Holland en met ABF Research, onder andere middels een expertiseoverleg.

De eindconclusie is dat de nieuwe berekening geen aanleiding vormt om de bouwafpraak van de Stadsregio Rotterdam neerwaarts bij te stellen. Uit het expertiseoverleg volgt juist het advies om in te zetten op het "oude" getal van 65.000 woningen. Analyse en gevoerd overleg tonen verder aan dat, op basis van een zich herstellende trend, er zeker nog ruimte is voor ambitie. De uitgangspositie van de Stadsregio wordt bij dit alles als gunstig beschouwd vanwege

- De verwachte groei van het aantal kleine huishoudens in combinatie met hun voorkeur voor stedelijk wonen.
- Het feit dat de behoeftetoename vooral is gericht op Centrumstedelijke en Groenstedelijke woonmilieus: Rotterdam heeft beide milieus en heeft ook de fysieke ruimte om deze verder ontwikkelen. Constatering is dat er voor de Stadsregio nog steeds forse tekorten overblijven aan Groen(klein)stedelijke woonmilieus.

Conclusie regionaal beleid

Het bouwplan geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve woningbehoefte binnen de Stadsregio Rotterdam en beantwoordt tevens aan de kwalitatieve vraag naar woonmilieus.

3.4 Gemeente Rotterdam

Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam, vastgesteld op 29 november 2007, vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in Rotterdam worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie het creëren van een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Het creëren van een aantrekkelijke woonstad ziet de gemeente Rotterdam gekoppeld aan het bouwen van woningen in de bestaande stad. Dit verhoogt het aantal inwoners, creëert meer koopkracht, versterkt het draagvlak van voorzieningen en bevordert het aantal midden- en hoge(re) inkomens in de stad. Door te bouwen in stedelijk gebied wordt bovendien een geringere aanslag gepleegd op de schaarse ruimte in het buitengebied.

Om binnen het stedelijk gebied te kunnen voorzien in de woningbehoefte richt de gemeente zich op het uitvoeren van een taakstellend bouwprogramma van in totaal 56.000 woningen voor de periode tot 2005-2020. Deze doelstelling betekent een bouw van 3.200 woningen per jaar, waarbij de gemeente aangeeft vanaf 2010 te willen gaan voor 4.000 woningen per jaar.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, aanpak tot 2020 (College B&W, 1 maart 2016)

De Woonvisie Rotterdam 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020', vastgesteld op 1 maart 2016 door het College van B&W en op 8 en 15 december 2016 door de gemeenteraad, is een vergezicht op de gewenste aantrekkelijke woonstad. Met deze woonvisie wil de gemeente ervoor zorgen dat Rotterdam zich ook op langere termijn positief ontwikkelt als woonstad. De focus ligt daarbij op het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam, het versterken van de balans in de woningvoorraad, een betere woningkwaliteit en het zorgen dat het voor iedereen goed wonen is in de stad.

De gemeente ziet het imago van Rotterdam als woonstad snel stijgen. De aantrekkingskracht van suburbane gemeenten neemt af en het wonen in de stad wint aan populariteit. Steeds meer Rotterdammers die carrière maken willen graag in de stad blijven wonen, ook als zij kinderen krijgen. Daarnaast geldt ook voor oud-Rotterdammers met een verhuishwens, dat hun zoektocht in toenemende mate begint in hun oude woonplaats. Vanuit deze achtergrond wenst de gemeente tegemoet te kunnen komen aan de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, 'sociale stijgers' en 'young potentials'.

Anticiperen op woningbehoefte

De gemeente ziet huurwoningen in de vrije sector als met name interessant voor 'sociale stijgers' en 'young potentials', ofwel belangrijke groepen voor de stedelijke economie. Zij verdienen vaak net beneden modaal en worden geconfronteerd met strengere hypotheeknormen in de koopsector en strikte passendheidseisen in de goedkope huurvoorraad. Een koopwoning is bij deze groepen weliswaar populair, maar vrije sector huurwoningen (prijsklassen vanaf € 711,- per maand) zijn een gewaardeerd alternatief. Er is in de optiek van de gemeente Rotterdam dan ook een grotere voorraad middeldure en dure woningen nodig om voornoemde groepen volwaardig te kunnen bedienen. In het nieuwbouw- en transformatieprogramma geeft de gemeente prioriteit aan projecten, naast koopwoningen, gericht op huurwoningen met een huurprijs vanaf € 711,- tot € 1.000,- per maand. De gemeente constateert namelijk dat het aanbod in die segmenten ver achterblijft bij de vraag.

In de periode tot 2030 acht de gemeente een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel. Dit dient vorm te krijgen via onder andere nieuwbouw op herstructureringslocaties.

Anticiperen op behoefte aan kwalitatieve woonmilieus

De gemeente Rotterdam ziet de kwalitatieve vraag naar woonmilieus verschuiven. Het centrum staat in blijvende belangstelling. Steeds meer mensen willen echter ook in de wijken daaromheen wonen, in de luwte van voorzieningen. Rustig stedelijk wonen wordt substantieel hoger gewaardeerd dan levendig stedelijk wonen. De luxe groenstedelijke gebieden, waartoe de planlocatie Koningslaan 90-92 behoort, krijgen de hoogste waardering: 93% oordeelt er neutraal of positief over het wonen. Ten aanzien van deze gebieden vormt het afronden van deze (voormalige) uitleglocaties en borgen van de bestaande kwaliteiten het credo van de gemeente.

Figuur 3.1: Ontwikkelrichting Rotterdamse woonmilieus 2030 (bron: Stadsontwikkeling)



Aanpak tot 2020

Mede op grond van het voorgaande stelt de gemeente vast dat het bouwtempo omhoog moet. Zowel in de particuliere als de corporatievoorraad moet alles op alles worden gezet om de ambities te kunnen waarmaken. De gemeente stelt daarbij dat de Rotterdamse voorraad er niet alleen is voor de Rotterdammers van vandaag, maar ook voor die van morgen. Dit vraagt een zekere toekomstwaarde van een woningvoorraad, die kan inspelen op de voorliggende demografische ontwikkelingen (zie voor dit laatste tevens paragraaf 3.4).

Herstructurering vormt een belangrijk punt op de 'Agenda 2020' van de gemeente Rotterdam. In lijn met de Stadsvisie dient de toevoeging in het midden- en hoge(re) segment onder andere vorm te krijgen via nieuwbouw op herstructureringslocaties. Met het nieuwbouwprogramma wil de gemeente zich richten op het toevoegen van kwalitatief goede woningen in verschillende woonmilieus, die aansluiten op de behoeften van de (toekomstige) Rotterdammers.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bouwplan, te realiseren op een binnenstedelijke herstructureringslocatie, is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid inzake ruimtelijke kwaliteit. Door het transformeren van de vigerende bedrijfsbestemming naar een woonbestemming anticipeert het

bouwplan tevens op de gemeentelijke woonvisie.

De realisatie van 68 vrije sector huurappartementen, afgestemd op een brede doelgroep van kleinere huishoudens in het middensegment van de woonmarkt, beantwoordt aan een heersende vraag naar c.q. behoefte aan woningen. Het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woongebied geeft daarbij extra invulling aan het reeds aanwezige kwalitatief hoge woonmilieu in dit deel van Rotterdam.

Resumerend anticipeert het bouwplan op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve ambities en doelstellingen van de gemeente Rotterdam inzake ruimtelijke kwaliteit en wonen.

3.5 Woningbehoefte

Demografische ontwikkelingen

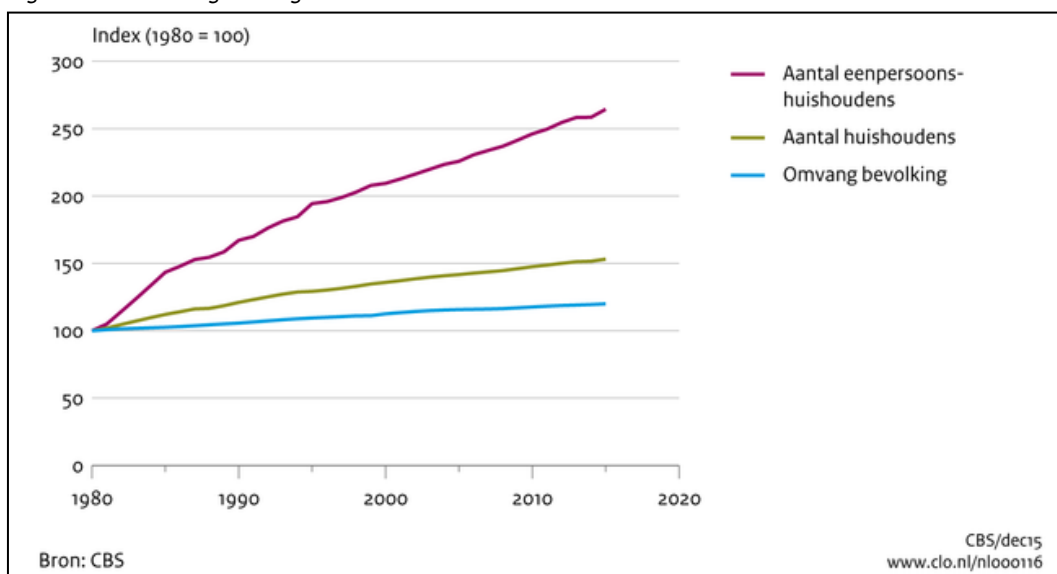
Een algemene constatering is dat de omvang van de Nederlandse bevolking nog steeds toeneemt. Per 1 januari 2015 bedraagt het aantal inwoners in Nederland 16,9 miljoen inwoners (CBS, 2015). De 'groene druk', ofwel de verhouding tussen het aantal personen tussen 0 en 20 jaar ten opzichte van de personen in de zogenaamde 'productieve' leeftijdsgroep tussen 20 tot 65 jaar, is sinds 1980 gedaald van 55,1% tot 38,0%. De 'grijze druk', ofwel de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder ten opzichte van de personen in de zogenaamde 'productieve' leeftijdsgroep tussen 20 en 65 jaar, is in de beschouwde periode toegenomen: van 20,1 naar 29,9% (CBS, 2015).

In de Woonvisie 2030 constateert de gemeente Rotterdam dat het aantal huishoudens binnen haar gemeente in 2015 ruim 321.000 bedraagt en dat dit aantal tot 2030 verder zal toenemen. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep tot 35 jaar blijft in die periode ongeveer even groot en de groep 35 tot 64 jarigen laat een bescheiden groei zien. In lijn met het nationale beeld zit de sterkste groei bij de groep senioren.

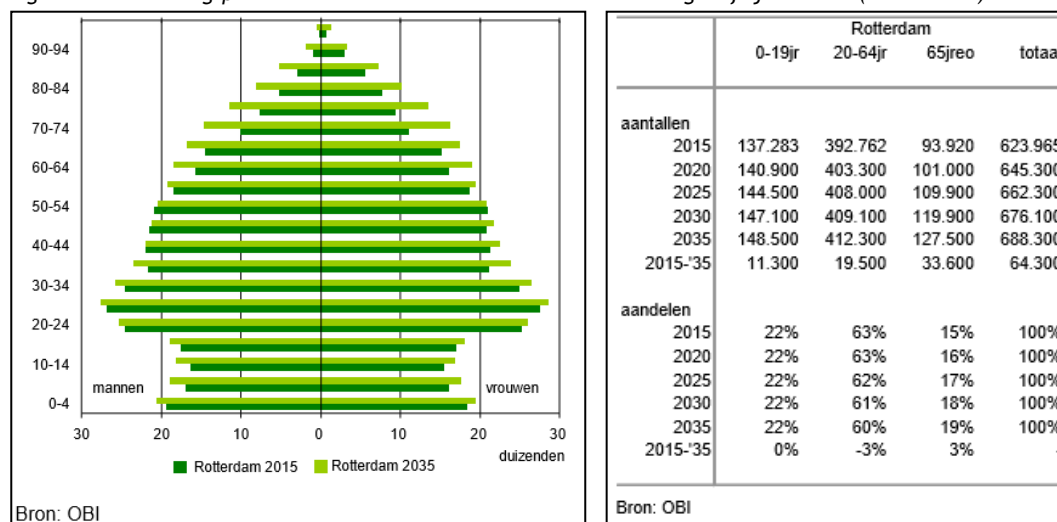
Binnen de samenstelling van de Rotterdamse huishoudens is sprake van een stijging van zowel het aantal alleenstaanden als de huishoudens met kinderen (waaronder eenoudergezinnen). De groei van het aantal alleenstaande huishoudens vindt vrijwel volledig plaats in de leeftijdsgroep 65+. De grootste groei van het aandeel huishoudens met kinderen (waaronder eenoudergezinnen) wordt verwacht in de leeftijdsgroep 35 tot 64 jaar. Een toename van het aantal (verhoudingsgewijs kleine) huishoudens betekent impliciet een toename van de behoefte aan (verhoudingsgewijs kleine) wooneenheden i.c. appartementen.

Voorgaande prognoses zijn gevisualiseerd in de figuren 3.2 en 3.3.

Figuur 3.2 : Bevolkingsomvang en aantal huishoudens in Nederland.



Figuur 3.3: Bevolkingspiramiden Rotterdam en verwachte ontwikkeling leeftijdsklassen (2015 - 2035).



Vraag naar huurwoningen

Een algemene constatering is dat de belangstelling voor vrije sector huurwoningen (maandhuur boven € 711,-) toeneemt. Uit het Woononderzoek 2012 (WoON2012) blijkt dat 8% van de Nederlanders daarin geïnteresseerd is, in de grote steden ligt dat één of twee procentpunt hoger. De behoefte in de grote steden blijkt verdubbeld ten opzichte van de periode voor de crisis.

In Nederland is de belangstelling voor de huursector, niet alleen de vrije sector, de afgelopen jaren toegenomen. Enerzijds is dit een gevolg van het huurbeleid, waarin passend toewijzen en inkomensafhankelijke huren tot meer vraag naar duurdere woningen leiden. Anderzijds zijn er (veelal jonge) aspirant kopers, die geen financiering voor een koopwoning kunnen krijgen en uitwijken naar de huursector. De gereguleerde huur is op grond van hun inkomen vaak uitgesloten, de vrije sector blijft over. Daarnaast is er een (toenemende) groep senioren, die hun bestaande woning verkopen en een comfortabele huurwoning zoeken. Tot slot leidt de flexibilisering van de arbeidsmarkt tot een grotere vraag naar huurwoningen, voor een belangrijk deel in de vrije sector.

Het dienstencentrum 'Onderzoek en Business Intelligence' (OBI) van de Rotterdamse Serviceorganisatie voorziet de gemeente in kennis en informatie, nodig voor een verantwoorde beleidsvorming over Rotterdam en voor het besturen van de stad en het concern. In september 2015 heeft OBI, middels de rapportage 'Verkenning vrije sector huurwoningen Rotterdam', een tweetal scenario's doorgerekend om te bepalen hoe groot de marktruimte is voor nieuwbouw van woningen in de vrije sector huur. Eerste stap daarbij was het bepalen van de potentiële vraag. Daartoe heeft OBI diverse groepen van huishoudens onderscheiden, waarbij per groep de verhuiscapaciteit, de voorkeur voor vrije sector huur en het gewenste woningtype zijn vastgesteld. De verwachte huishoudenontwikkeling is eveneens ingevoegd. Geconstateerd is dat de jaarlijkse behoefte aan vrije sector huurwoningen varieert van 2.900 tot ruim 4.000 woningen.

Figuur 3.4: Jaarlijkse vraag naar vrije sector huurwoningen in Rotterdam (Bron: OBI, september 2015).

Type huishouden	scenario 1			scenario 2		
	totaal	egw	mgw	totaal	egw	mgw
Alleenstaand tot 29 jaar	1.150	300	850	1.700	400	1.300
Paar zonder kinderen tot 29 jaar	550	150	400	700	200	500
Gezinnen (incl. eenoudergezinnen)	300	200	100	300	200	100
Alleenstaanden en paren zonder kind 30-64 jaar	650	450	400	1.100	450	650
Alleenstaanden en paren zonder kind 65+	250	25	225	250	25	225
Totaal	2.900	925	1.975	4.050	1.275	2.775

Vervolgens heeft het OBI in de verkenning het jaarlijkse aanbod berekend, een en ander op basis van de mutatiegraad (het aandeel woningen dat per jaar beschikbaar komt) in de bestaande voorraad en het bekende planaanbod nieuwbouwwoningen. Resultaat van deze berekening is dat in de vrije sector huur, bovenop het bekende planaanbod (300 woningen per jaar), er extra marktruimte is voor 375 tot 1.475 woningen per jaar. Totaal levert dit een aanbod van 675 tot 1.775 woningen per jaar op. Afgezet tegen de vraagmarge van 2.900 tot 4.050 kan dus worden geconstateerd dat er een groot tekort is aan vrije sector huurwoningen.

3.6 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Vanuit het Rijk is in de SVIR de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, welke per 1 oktober 2012 als motiveringseis is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De Ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.3 worden deze treden schematisch weergegeven.

Afbeelding 3.5: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Trede 1 van de Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Van belang hierbij is dat de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief kan zijn. Uiteraard dient de behoefte actueel te zijn. Daarnaast dient tevens sprake te zijn van een regionale behoefte: de behoefte ziet niet enkel op de gemeente, maar ook op de regiogemeenten.

Conclusie trede 1: Mede op grond van voorgaande paragrafen kan worden gesteld dat het bouwplan tegemoet komt aan een concrete woonbehoefte, vanuit een in potentie brede doelgroep. Het bouwplan anticipeert daarbij tevens op een reeds in gang gezette demografische ontwikkeling.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegronden gelden het ‘invullen’ van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering na trede 2 klaar. Pas wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, is trede 3 aan de orde.

Conclusie trede 2: het bouwplan betreft een binnenstedelijke ontwikkeling op een herstructureringslocatie, waarbij op toekomstgerichte wijze invulling wordt gegeven aan een passende bestemming voor een aanwezige doelgroep met een actuele woonvraag. Per saldo beantwoordt het bouwplan aan zowel ruimtelijke als maatschappelijke vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

Trede 3 gaat, in voorkomend geval, nader in op het motiveren van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarbij gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied multimodaal ontsloten is of kan worden.

Conclusie trede 3: aangezien de realisatie van het bouwplan plaatsvindt op een binnenstedelijke locatie is deze derde trede niet aan de orde.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Het betreden van de Ladder voor duurzame ontwikkeling leidt per trede tot een passende en gemotiveerde onderbouwing van het bouwplan voor 68 (huur)appartementen aan Koningslaan 90-92 te Rotterdam.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

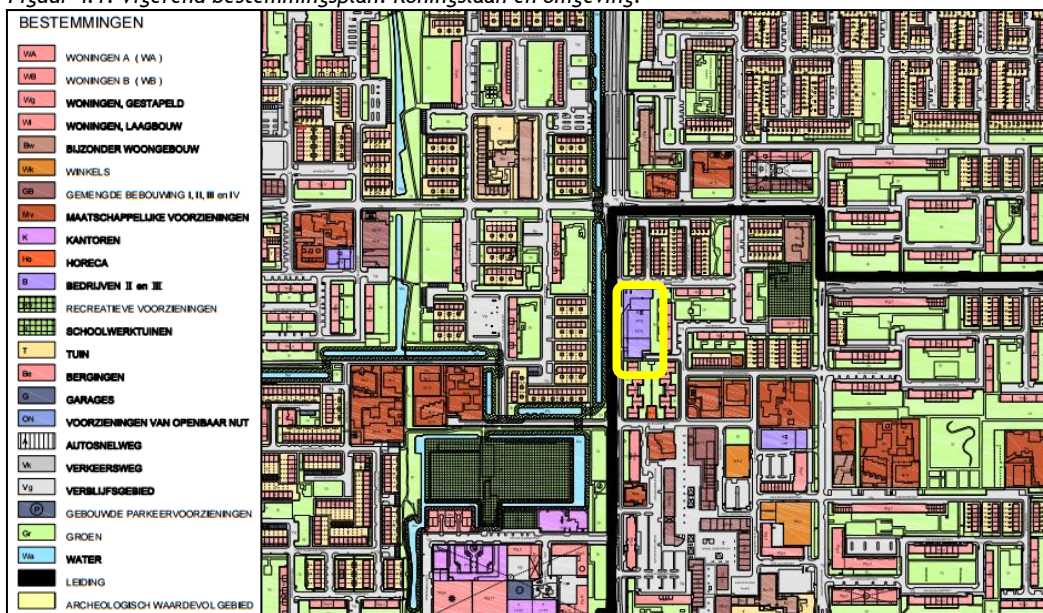
Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in deze ruimtelijke onderbouwing aangesloten bij de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ en de daarin opgenomen systematiek.

Toetsing bouwplan

Planologisch gezien bevindt de locatie Koningslaan 90-92 zich in een centrumgebied met, naast de hoofdfunctie wonen, ook andere bestemmingen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de planlocatie en omgeving te kenschetsen is als een “gemengd gebied”, ofwel een gebied waarbinnen woon- en niet-woonfuncties op verhoudingsgewijs (dat wil zeggen: ten opzichte van het omgevingstype “rustige woonwijk”) korte afstanden van elkaar kunnen en mogen voorkomen. Specifiek voor de planlocatie Koningslaan 90-92 kan worden geconstateerd dat er in de directe omgeving van deze locatie geen bedrijfsmatige activiteiten zijn, die van invloed zijn op het plan.

Figuur 4.1: Vigerend bestemmingsplan: Koningslaan en omgeving.



Conclusie

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor het bouwplan.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie.

Ten aanzien van het bouwplan aan de Koningslaan 90-92 kan worden gesteld dat de geluidssituatie ter plaatse feitelijk bepaald wordt door het wegverkeer. Industrie en railverkeer hebben op deze locatie geen geluidbelasting van betekenis.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het akoestische invloedsgebied van een weg (geluidzone) dient conform de Wgh de geluidbelasting op gevels van nieuw te bouwen woningen te worden bepaald. Elke weg, behoudens een weg met een toegestane rijsnelheid van 30 km/u, heeft een geluidzone. Een geluidzone is een gebied, waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Een binnenstedelijk gelegen weg met twee rijstroken, zoals de Koningslaan, kent in dit opzicht een geluidzone van 200 meter.

De Wgh stelt vervolgens eisen aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen langs een bestaande weg. Voor woningen binnen de wettelijke zone van een weg geldt overeenkomstig de Wgh een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde'. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor woningen in de zone van een weg met binnenstedelijke ligging 63 dB.

Het plangebied aan de Koningslaan 90-92 ligt niet in een wettelijke geluidzone van een weg. De toegestane rijsnelheid op de Koningslaan en andere directe omliggende wegen bedraagt namelijk 30 km/u. Formeel hoeft het wegverkeerslawaaï derhalve niet aan de Wgh of aan het gemeentelijk geluidbeleid getoetst te worden.

Geluidbeleid gemeente Rotterdam

Het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam ten aanzien van het vaststellen van hogere geluidgrenswaarden is vastgelegd in het 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam'. Omdat de locatie aan de Koningslaan 90-92 niet in een wettelijke geluidzone van een weg ligt, is het gemeentelijk geluidbeleid strikt genomen niet van toepassing op het bouwplan.

In het geluidbeleid wordt echter wel aangegeven dat de geluidbelasting van een 30 km/u weg beoordeeld dient te worden, teneinde een goed akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd door de aanwezigheid van een geluidluwe gevel of buitenruimte.

Indien er sprake is van geluidbelastingen, hoger dan de voorkeursgrenswaarde, dienen in het kader van goede ruimtelijke ordening bron- en overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Als bronmaatregelen kan daarbij worden gedacht aan geluidbeperking door het aanbrengen van een stiller type wegdek. Overdrachtsmaatregelen betreffen onder andere het toepassen van geluidschermen of het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger.

Vanuit deze achtergrond is de geluidbelasting vanwege de Koningslaan op het te realiseren appartementengebouw nader inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is in oktober 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (GeluidPlus adviseurs). Het navolgende vormt een overzicht van

de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Toetsing bouwplan

Teneinde de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het te realiseren appartementengebouw aan de Koningslaan 90-92 inzichtelijk te maken, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan onder meer het volgende worden herleid:

- Het bouwplan bevindt zich niet binnen een wettelijke geluidzone (Wgh) van een weg.
- De berekende geluidbelasting op de gevels van het appartementengebouw is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.
- Er is sprake van relatief hoge geluidbelastingen op de voorgevel van het te realiseren woon-c.q. appartementengebouw. De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, maar hoeft niet getoetst te worden aan de Wgh. Voor het realiseren van het appartementengebouw aan de Koningslaan 90 is dan ook geen hogere geluidgrenswaarde nodig.
- Vanwege de relatief hoge geluidbelastingen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Gebleken is dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend is en op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren stuit.
- Een goed woon- en leefklimaat is geborgd doordat elk van de te realiseren appartementen beschikt over een geluidluwe achtergevel. Hiermee voldoet het bouwplan aan het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam.

De berekende relatief hoge geluidbelastingen vormen een belangrijk vertrekpunt voor het realiseren van een akoestisch acceptabel c.q. comfortabel binnenniveau in de appartementen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zal de akoestische kwaliteit van het binnenmilieu worden gewaarborgd door het op afdoende wijze treffen van geluidwerende maatregelen. In het bouwplan zullen suskasten en geluidwerende beglazing worden opgenomen, teneinde te kunnen voorzien in het gewenste binnenniveau van 33 dB. Tevens voorziet het bouwplan in appartementen, waarvan de indeling zodanig is dat per appartement twee verblijfsruimten (slaapkamers) gesitueerd zijn aan de geluidluwe zijde van het gebouw.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt op basis van de Wgh of het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam geen belemmering voor het bouwplan.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

De wet- en regelgeving ten aanzien van EV is in Nederland gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten

anderzijds. Bij deze afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het doel van de EV-wetgeving is het tot een aanvaardbaar minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alsmede het PR en het GR.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is 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.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting/transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting/transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico.

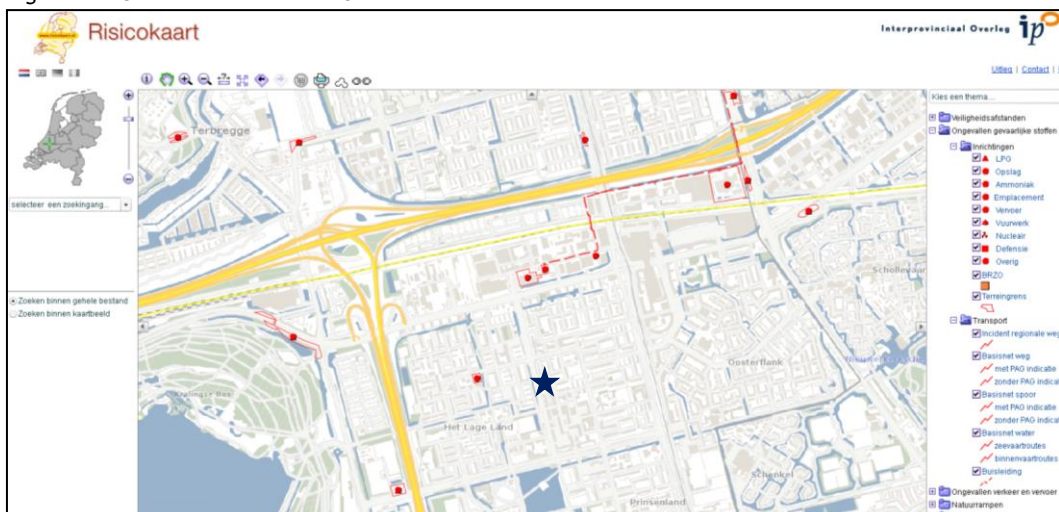
Groepsrisico (GR): verantwoordingsplicht bevoegd gezag

Het EV-beleid stelt daarbij dat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht heeft ten aanzien van het GR. Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan de oriëntatiewaarde houden, maar men mag hiervan - mits goed onderbouwd - afwijken. Bij deze beoordeling dient onder meer gekeken te worden naar lokale aspecten van veiligheid, zoals de mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten, en aspecten van zelfredzaamheid, waaronder aanwezigheid blusvoorzieningen en vluchtwegen voor gebruikers van gebouwen.

Toetsing bouwplan

Op grond van de risicokaart van het IPO (zie figuur 4.2) kan worden geconstateerd dat in de nabijheid van de planlocatie aan de Koningslaan 90-92 geen risicovolle activiteiten, objecten en andere relevante zaken zijn. Daarnaast is de planlocatie op ruim 800 meter van Rijksweg A16 en het spoor gelegen. Daarbij dient tevens de gebiedstypering, beschreven in paragraaf 4.1 (Bedrijven en milieuzonering), in acht te worden genomen.

Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart IPO.



Het voorgaande brengt met zich mee dat het bouwplan geen GR-verantwoordingsplicht met zich meebrengt voor het bevoegd gezag. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarmee de gemeente instemt met de concrete invulling van het bouwplan, zal binnen de EV-kaders overigens nader worden ingegaan op het (brand)veilig gebruik van het beoogde woongebouw, waaronder het aspect zelfredzaamheid.

Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het bouwplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) in de lucht zitten, belangrijke parameters voor de luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Landelijke wet- en regelgeving: bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De huidige luchtwetgeving omvat tevens het Besluit "Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)". Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het ministerie heeft de definitie van "in betekenende mate" vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Toetsing bouwplan

De NSL-monitor (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) toont aan dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijke normen voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Daarnaast draagt het bouwplan, gezien de aard en omvang hiervan, niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het bouwplan.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet Bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

Toetsing bouwplan

Verkennd milieukundig bodemonderzoek

Binnen de planlocatie aan de Koningslaan 90-92 heeft in 2013 een verkennd milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden (Van der Helm Milieubeheer B.V. d.d. 22-08-2013). Het onderzoek is mede uitgevoerd om te bepalen of het terrein, milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor de voorgenomen herontwikkeling. Met dit onderzoek is de eindsituatie ter plaatse van het voormalige benzineservicestation vastgesteld. Het navolgende vormt een kort resumé van het uitgevoerde bodemonderzoek. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd.

Het verkennd onderzoek toont aan dat er, milieuhygiënisch gezien, belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van een appartementencomplex aan de Koningslaan 90-92. Ter onderbouwing van deze conclusie komt het onderzoek tot de volgende punten:

- Het grondwater ter plaatse van de werkplaats (van de huidige bedrijfsbestemming) is sterk verontreinigd met minerale olie. Geconstateerd wordt dat de verontreiniging is ontstaan in de periode 2006-2013.
- Ingevolge de Wet Bodembescherming is nader bodemonderzoek en het nemen van sanerende maatregelen noodzakelijk. Aangezien de verontreiniging is ontstaan na 1-1-1987 is sprake van een saneringsplicht ingevolge artikel 13 van deze wet (zorgplicht).
- Het grondwater ter plaatse van de bovengrondse olietanks en de wasplaats is sterk verontreinigd met nikkel en matig verontreinigd met barium. Geconstateerd wordt ook dat in sommige gebieden in Zuid-Holland verhoogde concentraties nikkel in het freatisch grondwater voorkomen, zonder dat daarbij in de vaste fase van de bodem de achtergrondwaarde wordt overschreden. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
- De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is maximaal licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters.
- Visueel zijn zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op grond van de resultaten wordt vanuit het verkennd bodemonderzoek aanbevolen om aanvullend onderzoek te verrichten naar de omvang van de verontreiniging met minerale olie in het grondwater. Tevens wordt aanbevolen om ter plaatse van de olie-water scheider de omliggende grond te analyseren op het voorkomen van verontreinigingen met minerale olie.

Aanvullend bodemonderzoek

In oktober 2015 vond een aanvullend bodemonderzoek plaats (Hoste Milieutechniek BV d.d. 27 oktober 2015). Het onderzoek is uitgevoerd met de volgende punten als insteek en doelstelling:

- Aanvullend grond- en grondwateronderzoek naar de omvang van de eerder geconstateerde grondwaterverontreiniging met minerale olie.
- Vervolgonderzoek naar algemene bodemkwaliteit in pandig.
- Vervolgonderzoek bodemkwaliteit ter plaatse van slootdemping.

Het navolgende vormt een kort resumé van het aanvullend bodemonderzoek. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd.

Er is binnen het onderzochte plangebied geen vervuiling met olieproducten aangetroffen. Ter plaatse van de slootdemping is geen afwijkende bodemsamenstelling aangetroffen en zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen (mogelijke) asbesthoudende materialen aangetroffen.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek is vervolgens het volgende gebleken:

- Het sterk verhoogde gehalte minerale olie uit 2013 is met behulp van de nieuw geplaatste peilbuis niet bevestigd. Er is slechts een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Tevens is in de directe nabijheid van deze nieuw geplaatste peilbuis geen vervuiling met

olieproducten waargenomen. In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

- Met betrekking tot de algemene bodemkwaliteit in pandig is plaatselijk een matige verontreiniging met lood aangetoond. Verder zijn geen tot slecht licht verhoogde gehalten aangetoond.
- Bij de slootdemping is geen afwijkende bodemsamenstelling aangetroffen en/of bodemvreemd dempingsmateriaal.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde (aanvullend) bodemonderzoek vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek en/of sanerende maatregelen. Milieuhygiënisch gezien vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor het bouwplan.

4.6 Archeologie

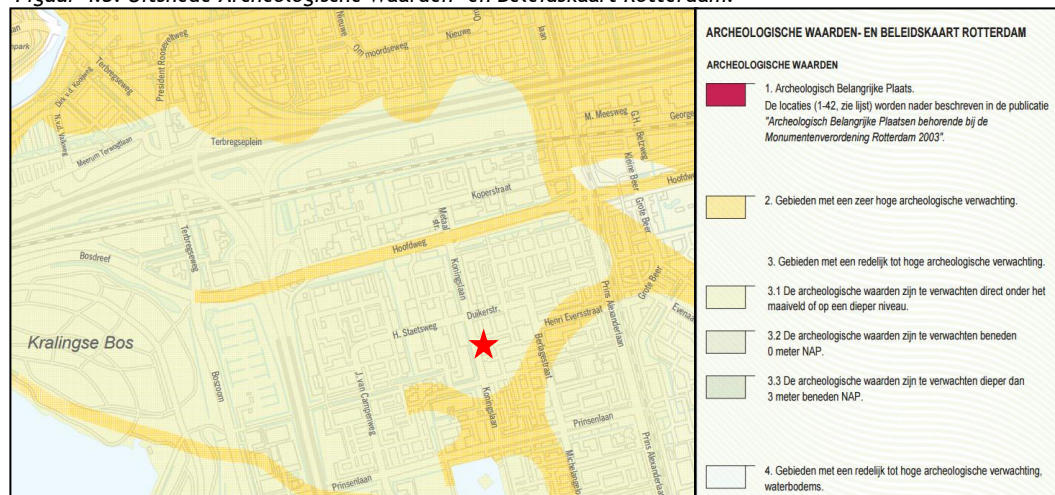
Toetsingskader

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om (bodem)verstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Toetsing bouwplan

De Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam geeft aan dat de planlocatie aan de Koningslaan 90-92 gelegen is in een gebied met als archeologische kwalificatie 'Gebieden met een redelijke tot hoge archeologische verwachting' (zie figuur 4.3). Met deze kaart geeft de gemeente aan hoe er gehandeld dient te worden voorafgaande aan grondroerende werkzaamheden, die eventueel het aanwezige bodemarchief kunnen verstoren.

Figuur 4.3: Uitsnede Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam.



De gemeente Rotterdam bezit een archeologische dienst: Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). BOOR toetst vanuit de gemeentelijke bouwplannen op het aspect archeologie. Daarbij is een uitgewerkt bouwplan nodig om uitsluitel te kunnen geven of een archeologisch veldonderzoek (middels grondboringen) verplicht wordt gesteld. In een eerdere planologische procedures heeft BOOR een bestemmingplanparagraaf aangeleverd (Lage Land - Oud Prinsenvaart), waarin ervan uit werd gegaan dat het archeologisch relevante niveau zich

vanaf 1 meter beneden maaiveld (1 m-mv) bevindt. Dit is tevens de vrijstellingsmarge die door BOOR is ingesteld en gehanteerd wordt bij de archeologische toetsing van bouwplannen.

Het bouwplan aan de Koningslaan 90-92 brengt met zich mee dat er binnen plangebied werkzaamheden zullen plaatsvinden, waarbij tot op circa 1 m -mv in de grond zal worden geroerd en/of gegraven. Voorzien is in twee liftputten tot circa 2 m-mv, elk met een oppervlak van circa 5 m². Daarnaast zullen heipalen worden ingebracht.

Op basis van een concrete uitwerking van het bouwplan (doorsneden die de ingreep ondergronds laten zien: kruipruimtes, kelders, palenplan e.d.) en in samenspraak met BOOR zal nader invulling gegeven aan de vraag of, en zo ja, op welke wijze invulling wordt gegeven aan de archeologische plantoets. Op dit moment geldt een als/dan advies vanuit BOOR: als de ingreep een oppervlak van meer dan 200 m² beslaat en tevens dieper reikt dan 1 meter beneden maaiveld (inclusief heien), dan is een archeologisch onderzoek mogelijk nodig. De definitieve beslissing ligt bij het BOOR.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.7 Waterhuishouding

Toetsingskader

Waterhuishouding heeft betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit onder andere sloten en kanalen. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

Watertoets

De toepassing van het watertoetsproces vindt plaats op basis van bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Waterbeleid 21^e eeuw (2001) en het laatst (her)bevestigd in het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel (2008). In deze verschillende bestuursakkoorden hebben partijen onderling afgesproken dat de watertoets van toepassing is op alle ruimtelijke plannen.

De watertoets is onder meer van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Door deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in de Keur voor haar beheersgebied, waarbinnen Rotterdam valt, vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Deze plicht brengt met zich mee dat een versnelde (hemel)waterafvoer, als gevolg van de toename aan verharding, moet worden gecompenseerd.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd.

HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe.
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen.
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd.
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke

ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m².
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak.
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak.

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardings-toename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Middelgrote plannen

Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Dit levert voor de ontwikkelaar van het plan een compensatie-eis op, uitgedrukt in m² wateroppervlak. Dit is een percentage van de verhardingstoename. De compensatie-eis verschilt per gebied.

Grote plannen (een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak)

Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemaanpassingen door te voeren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen.

Toetsing bouwplan

Het plangebied aan de Koningslaan 90-92 is in de huidige situatie volledig verhard. Het bouwplan zal in deze situatie geen verandering brengen. Geconstateerd kan dan ook worden dat het verhard oppervlak niet verder toeneemt.

Ten aanzien van het afvoeren van water zal in overleg met de gemeente nader invulling worden gegeven aan het rioleringsplan en de aansluiting van de beoogde nieuwbouw op het bestaande afwateringsstelsel. Vertrekpunt is dat de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater via een gescheiden stelsel zal plaatsvinden.

Het bouwplan voorziet, behoudens twee liftputten (totaal oppervlak circa 10 m², diepte 2 m-mv), niet in ondergronds bouwen. Significante beïnvloeding van grondwater(stromen) wordt dan ook niet verwacht.

Resumerend kan worden gesteld dat het bouwplan geen (extra) impact heeft op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect 'Waterhuishouding' vormt geen belemmering voor het bouwplan.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet beschermt de

Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De Wnb vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet. In 2016 is, op basis van het toen geldende regime, ecologisch onderzoek uitgevoerd teneinde inzicht te krijgen in de mogelijke impact van het bouwplan aan de Koningslaan 90-92.

Toetsing bouwplan

De planlocatie aan de Koningslaan 90-92 is niet gelegen in het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd). Binnen de planlocatie zijn geen beheertypen aanwezig, zoals aangewezen in het vigerende Natuurbeheerplan. Tevens liggen er geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 3 kilometer. Redenerend vanuit het deelaspect 'Gebiedsbescherming' zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Ecologisch quickscan flora en fauna

In het kader van de soortenbescherming is in augustus 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (EcoTierra-ecologisch adviesbureau). Het doel van deze quickscan was om te bezien of er ten gevolge van het bouwplan een situatie kan ontstaan, waarin sprake is van een overtreding van de vigerende natuurwetgeving. Om dit inzicht te verkrijgen zijn in de quickscan, ten aanzien van het aspect soortenbescherming, de volgende vragen beantwoord:

- Zijn er binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten aangetroffen en/of worden deze verwacht?
- Wat is de juridische status van deze soorten?
- Hebben de voorgenomen activiteiten een (significant) negatief effect op deze soorten?
- Wat zijn de gevolgen en dienen er (mitigerende) maatregelen genomen te worden?
- Dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden?
- Dient er een ontheffing aangevraagd te worden?

Het navolgende vormt een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit deze quickscan. De volledige rapportage hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit de ecologische quickscan komen de volgende punten naar voren:

- *Flora*: er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- *Vogels*: er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. In potentie kunnen algemeen voorkomende soorten de te rooien groenstructuren en de opstal gebruiken om in en op te broeden. Conform de natuurwetgeving dienen de sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- *Grondgebonden zoogdieren*: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten kunnen voorkomen.
- *Vleermuizen*: de bebouwing kan door vleermuizen worden gebruikt om er te verblijven en voort te planten. Er dient nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden, een en ander volgens het vigerende vleermuizenprotocol. Dit onderzoek was ten tijde van de ecologische quickscan reeds ingezet. Significant foerageergebied of vliegroutes gaan door het bouwplan c.q. de ingreep niet verloren.
- *Amfibieën, reptielen en vissen*: er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde soorten waargenomen.
- *Ongewervelden en overige soorten*: er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

Ten aanzien van de (voormalige) Ffw kan op basis van de quickscan worden geconcludeerd dat procedurele gevolgen vooralsnog niet zijn uit te sluiten. De volgende punten zijn hierbij aan de orde:

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.
- Afhankelijk van de uitkomsten van het nadere onderzoek dient er mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Er is binnen de ecologische quickscan van 2016 niet getoetst aan de nieuwe Wet natuurbescherming. Mogelijk dat bij het inwerkingtreden van de wet andere conclusies getrokken dienen te worden. Op het moment van de quickscan-rapportage (september 2016) is er echter nog te veel onduidelijk om harde conclusies te kunnen trekken.

Nader onderzoek naar vleermuizen

In vervolg op de ecologische quickscan uit augustus 2016 is een nader onderzoek naar vleermuizen in gang gezet. Dit onderzoek zal in twee delen worden uitgevoerd, namelijk een onderzoek in de periode 15 augustus - 1 oktober 2016 en een in de periode 15 mei - 15 juli 2017. Het onderzoek in de periode augustus en september onderzoekt de aanwezigheid van paar- en eventueel winterverblijven van vleermuizen.

Tussentijdse resultaten oktober 2016

Er zijn geen paar- en of winterverblijven aangetoond binnen het plangebied. In de directe omgeving van het gebouw wordt gefoerageerd en worden baltsvluchten uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' leidt vanuit de deelaspecten 'Gebiedsbescherming' (zeker) en 'Soortenbescherming' (naar verwachting) niet tot een belemmering van het bouwplan. Binnen het deelaspect 'Soortenbescherming' zijn ten aanzien van vleermuizen tot op heden geen vaste verblijfplaatsen aangetoond in de te slopen bebouwing op de locatie Koningslaan 90-92. De voorgenomen ingreep zal op basis van deze resultaten dan ook geen overtreding van de Ffw tot gevolg hebben.

Mogelijk is het gebouw wel in gebruik als zomer- of kraamverblijf. Dit zal het tweede deel van het nader onderzoek in 2017 moeten uitwijzen. Vooruitlopend op de resultaten van dit nader onderzoek wordt overwogen om in de toekomstige bebouwing speciale kasten/stenen toe te passen om daarmee verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren.

4.9 M.e.r.-plicht

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het hiermee verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een grootschalige ontwikkeling met belangrijke nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende gronden:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is.
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit

geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Toetsing bouwplan

De omvang van het bouwplan (68 huurappartementen) ligt beneden de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). Het bouwplan is daarmee niet m.e.r.-plichtig en ook niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn dan ook geen grote c.q. significant nadelige milieueffecten te verwachten als gevolg van het voorgenomen bouwplan. Volstaan kan derhalve worden met een uitwerking, zoals opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect 'M.e.r.-plicht' is bij het voorgenomen bouwplan niet aan de orde.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan van Ter Steege wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van planontwikkeling.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De besluitvorming over de vergunningverlening vindt plaats volgens een wettelijke procedure, waarbinnen voor een ieder de mogelijkheid bestaat om inzage te hebben in de op dat moment voorliggende (ontwerp)vergunning. Afhankelijk van het moment in de procedure kan men dan zienswijzen op de stukken indienen dan wel bezwaar of beroep hierop aantekenen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn op de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing reacties ontvangen vanuit de DCMR, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De betreffende opmerkingen en aandachtspunten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6 CONCLUSIE

In deze Ruimtelijke Onderbouwing is het bouwplan voor een woongebouw met 68 appartementen aan de Koningslaan 90-92 te Rotterdam getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van onderzoeksresultaten en afgestemd op het beoogde toekomstbeeld kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bouwplan geeft op passende wijze invulling aan de ruimtelijke, functionele en sociaal-maatschappelijke ambities, zoals deze door het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de Stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam zijn geformuleerd.
- Het bouwplan is in lijn met de provinciale, regionale en gemeentelijke visies op 'Wonen' en anticipeert daarbij op reeds in gang gezette demografische ontwikkelingen.
- Het bouwplan komt op passende wijze tegemoet aan een heersende vraag naar woningen.
- Het betreden van de Ladder voor duurzame ontwikkeling leidt per trede tot een passende en gemotiveerde onderbouwing van het bouwplan op de beoogde locatie.
- Het bouwplan heeft geen noemenswaardige (milieu)effecten op de omgeving enerzijds en wordt niet onoverkomelijk beïnvloed door (milieu)aspecten vanuit de omgeving anderzijds.

Slotconclusie

Het bouwplan voldoet aan de beginselen van een 'goede ruimtelijke ordening'.