

# Ruimtelijke onderbouwing Parelvisser Hoogvliet Rotterdam

Opdrachtgever: Van Omme & De Groot  
Heemraadssingel 223  
3023 CD Rotterdam.

Projectnummer: 163917

Versienummer: 1.2

Plaats, datum: IJmuiden, 22 december 2016

Auteur: *ing. G. Kalkman*

Paraaf:

Controleur: *ing. K.W. Romijn*

Paraaf:

## Inhoudsopgave

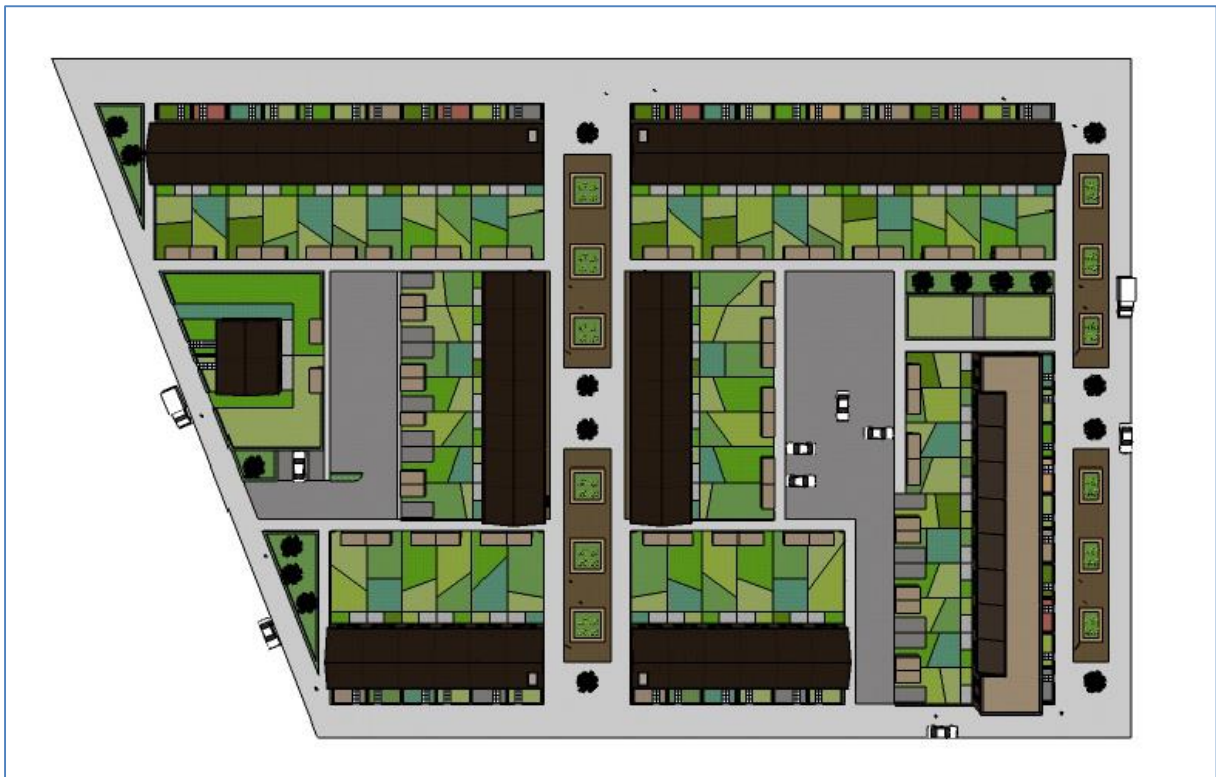
|                                                                                | <b>pagina</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 Inleiding .....                                                              | 3             |
| 2 Ruimtelijke onderbouwing .....                                               | 5             |
| 2.1 Huidige bestemming en situatie .....                                       | 5             |
| 2.1.1 Huidig gebruik .....                                                     | 8             |
| 2.2 Beschrijving project .....                                                 | 9             |
| 2.2.1 Indeling plangebied .....                                                | 9             |
| 2.3 Toets bestemmingsplan .....                                                | 10            |
| 3 Ruimtelijke beleid .....                                                     | 11            |
| 3.1 Nationaal beleid .....                                                     | 11            |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                                   | 12            |
| 3.2.1 Ruimtelijk Plan regio Rotterdam 2020 .....                               | 12            |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                  | 13            |
| 3.3.1 Stadsvisie Rotterdam 2030 .....                                          | 13            |
| 4 Omgevingseffecten .....                                                      | 15            |
| 4.1 Milieuaspecten .....                                                       | 15            |
| 4.1.1 Infrastructuur .....                                                     | 15            |
| 4.1.2 Externe veiligheid .....                                                 | 16            |
| 4.1.3 Bodem .....                                                              | 17            |
| 4.1.4 Milieueffectrapportage .....                                             | 18            |
| 4.1.5 Geluid .....                                                             | 18            |
| 4.1.6 Luchtkwaliteit .....                                                     | 20            |
| 4.1.7 Duurzaamheid en energie .....                                            | 20            |
| 4.1.8 Bedrijven en milieuzonering .....                                        | 21            |
| 4.1.9 Watertoets .....                                                         | 21            |
| 4.1.10 Ecologie .....                                                          | 23            |
| 4.1.11 Cultuurhistorie (historische structuren, gebouwen en archeologie) ..... | 24            |
| 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                        | 26            |

## Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Akoestisch onderzoek

# 1 Inleiding

Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers zijn voornemens om 61 grondgebonden woningen in Hoogvliet Rotterdam, project Parelvisser te gaan bouwen.



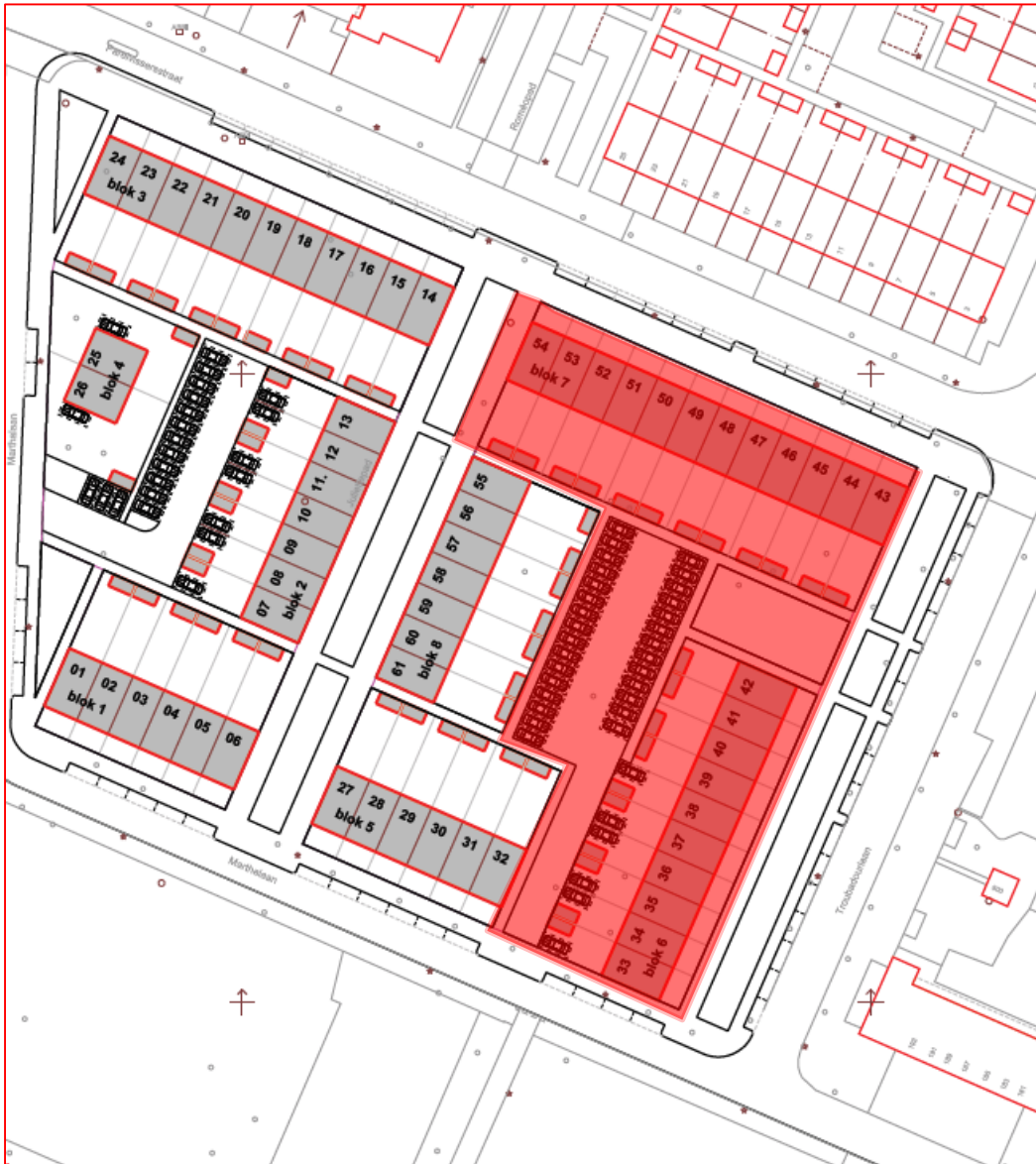
figuur 1: Schets van bovenaanzicht van het woningbouwproject Parelvisser te Hoogvliet Rotterdam, [bron: Opdrachtgever].



figuur 2: Vogelvlucht aanzicht van het projectgebied Parelvisser te Hoogvliet Rotterdam, [bron:Opdrachtgever].

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk 40 woningen te vergunnen. Voor de andere 21 woningen dient op basis van het bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning verzocht te worden. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke ontwikkeling te Hoogvliet Rotterdam. Deze beoordeling heeft een stedenbouwkundige, planologische, (milieu)technische en economische component..

Het plan omvat de nieuwbouw van 61 grondgebonden woningen (8 blokken, zie figuur 3) welke worden onderverdeeld in grofweg 3 typen; 2 lagen met kap, 3 lagen plat en 3 lagen plat/schuin. De bouw wordt in twee fases doorlopen: fase I (regulier) blok 1 t/m 4 en fase II overige blokken.



**figuur 3: projectgebied aangegeven in blokken, met in rood het gedeelte waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is geschreven, tevens onderzoeksgebied.**

Kadastraal gezien is de locatie onderdeel van een groter geheel, kadastraal bekend Hoogvliet RT, B5082. Deze kadastrale locatie is ca. 23 ha. groot, het betreffende plangebied ca. 1 ha. Op de locatie is het bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" van toepassing en is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 14 mei 2009 en in werking getreden op 20 oktober 2010.

## 2 Ruimtelijke onderbouwing

Omdat de ontwikkeling voor de 21 woningen niet binnen de huidige bestemming gerealiseerd kan worden, is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de volgende aspecten:

- Beschrijving van de huidige bestemming en situatie.
- Beschrijving van het project.
- Toets van het project aan het huidige bestemmingsplan. Hierbij wordt het huidige planologisch regime beschreven en geanalyseerd.
- Toetsing van het project aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Analyse van verkeer- en parkeeraspecten van het initiatief.
- Toets van het initiatief aan milieu- en overige aspecten en bijbehorende regelgeving. Hierbij worden de volgende aspecten beschreven en geanalyseerd:
  - externe veiligheid;
  - bodem (milieukundig);
  - bedrijven en milieuzonering;
  - geluid;
  - luchtkwaliteit;
  - waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
  - ecologie;
  - cultuurhistorie.
- Beschrijving economische uitvoerbaarheid.
- Conclusie inpasbaarheid.

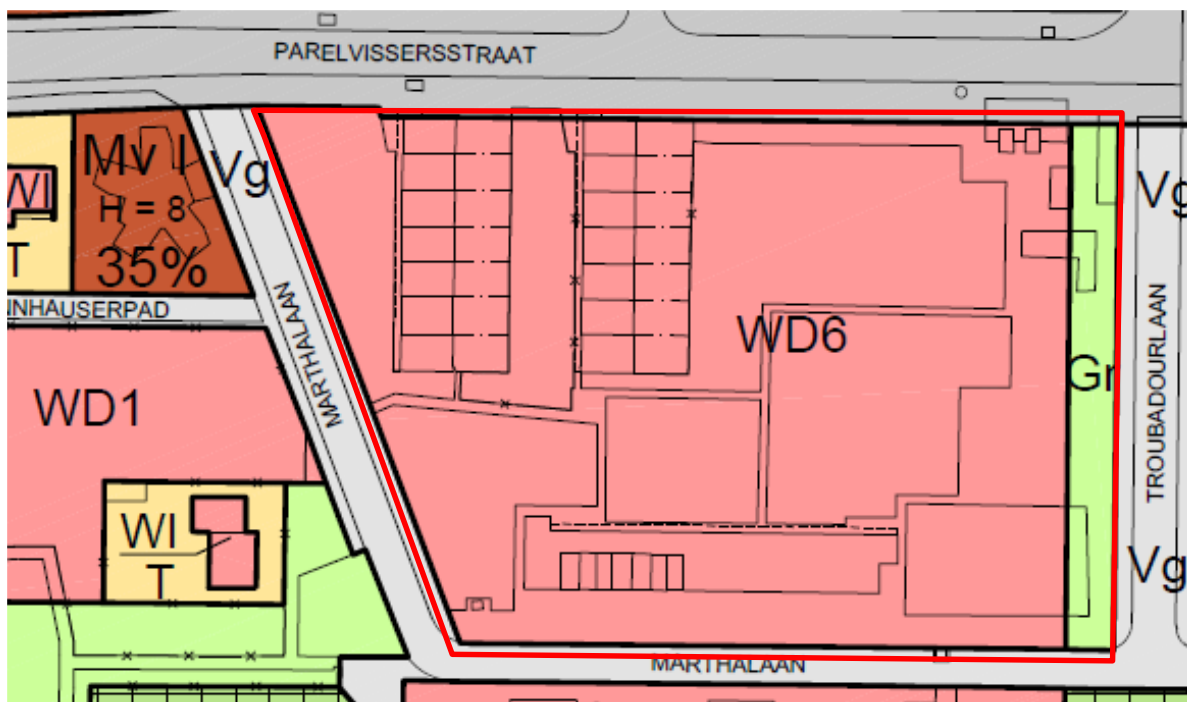
### 2.1 Huidige bestemming en situatie

Het bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 14 mei 2009 en in werking getreden op 20 oktober 2010. Het bestemmingsplan omvat de gehele wijk Oudeland, aan de noordzijde van Hoogvliet. Onderstaande kaart geeft de ligging van het vigerende bestemmingsplan weer. Thans is 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan gepubliceerd, de status van dit plan is 'ontwerp' van 6 september 2016.

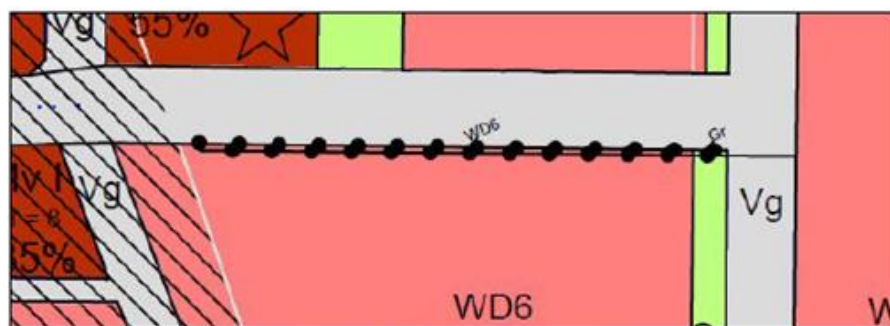
De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoogvliet Oudeland' van de Gemeente Rotterdam. Voor het plangebied is de huidige bestemming: 'WD6 (deelgebied 6)' met voor de voorziene plantsoenen de bestemming 'Groen', zie figuur 5 en 6.



figuur 4 Ligging van het vigerende bestemmingsplan, met aanduiding plan- en onderzoeksgebied [bron: bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland"].



figuur 5: Verbeelding van het bestemmingsplan [bron: gemeente Rotterdam].



Afbeelding 13: Locatie 5, situatie na vaststelling van de herziening.

figuur 6: wijziging vanuit de 1e herziening status ontwerp op december 2016 [bron: gemeente Rotterdam].

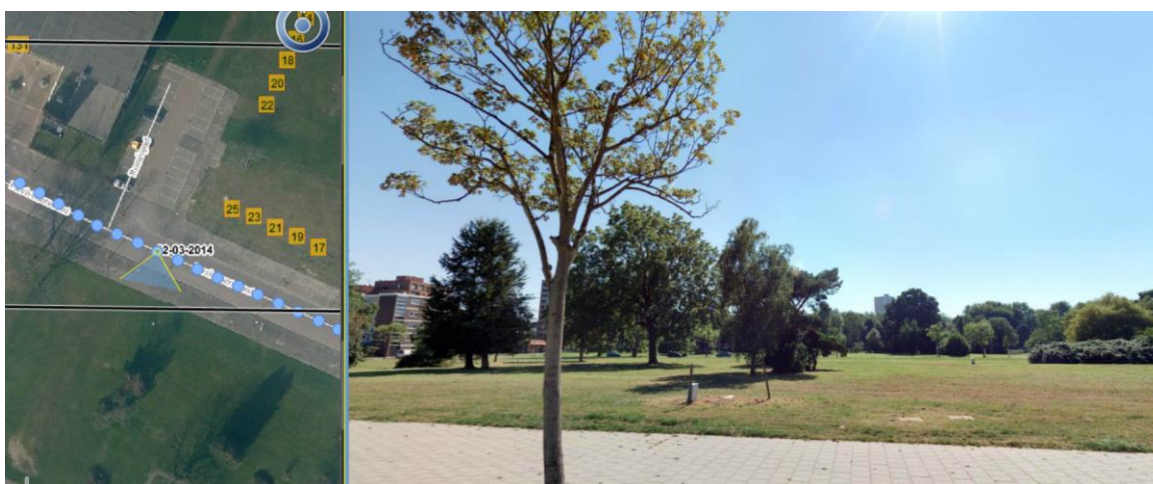


**figuur 7: foto augustus 2016 van huidige situatie (bron: BK Bouw & Milieuadvies)**

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van Rotterdam, in de nabijheid van de Oude Maas en wordt Hoogvliet Noord, Westpunt genoemd. Aan de buitenrand wordt Hoogvliet omsloten door de Groene Gordel, met grienden langs de Oude Maas. Westpunt was aanvankelijk een woest terrein grenzend aan het Ruigeplootbos.

### 2.1.1 Huidig gebruik

Het huidig gebruik is 'braakliggend', het kavel wordt geschikt gemaakt voor de beoogde woningbouw.



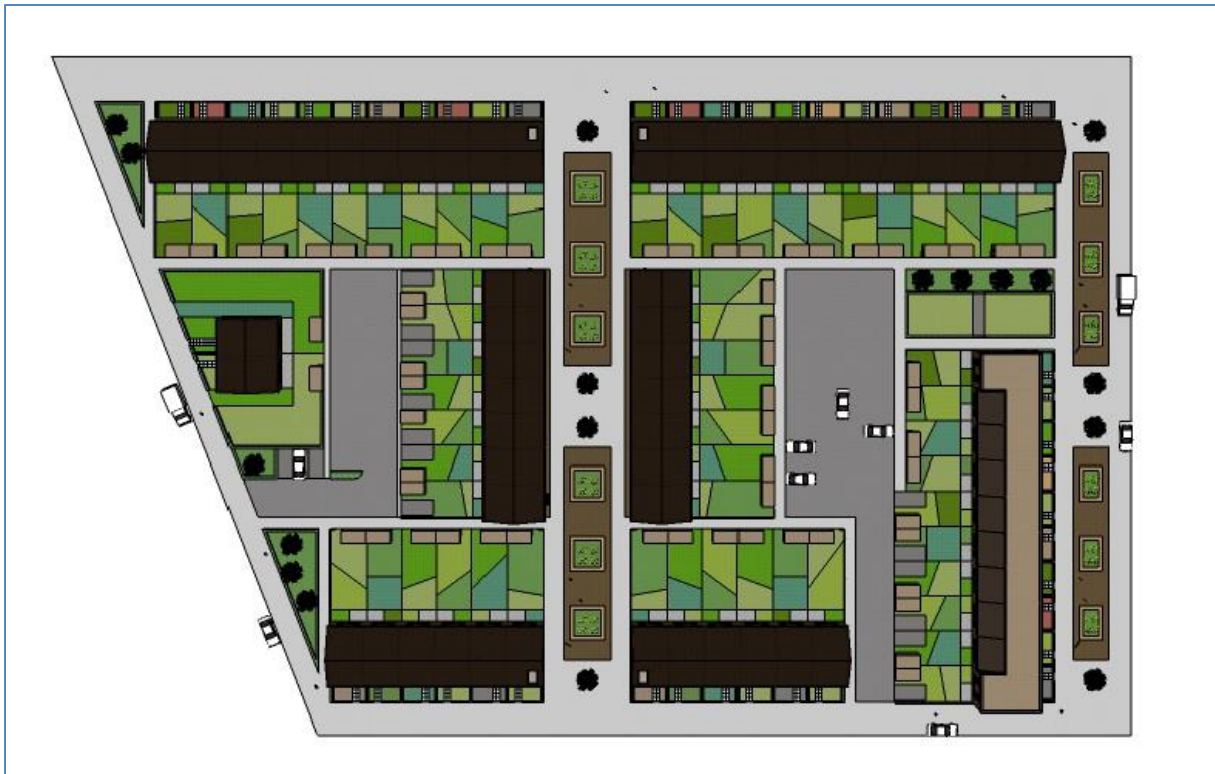
**figuur 8: Impressie van het gebied (Bron: Globespotter)**

## 2.2 Beschrijving project

Het plan omvat de nieuwbouw van 61 grondgebonden woningen (8 blokken, zie figuur 3) welke worden onderverdeeld in grofweg 3 typen; 2 lagen met kap, 3 lagen plat en 3 lagen plat/schuin. De bouw wordt in twee fases doorlopen: fase I (regulier) blok 1 t/m 4 en fase II overige blokken.

### 2.2.1 Indeling plangebied

De woningen worden geplaatst op ruime percelen met ruimte voor parkeren op eigen terrein. In afbeelding 9 is de verkaveling van de woningen weergegeven.



figuur 9: Situatietekening, [bron: opdrachtgever].

## 2.3 Toets bestemmingsplan

Als de toetsing plaatsvindt op basis van het bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" gelden voor de locatie van het planvoornemen de volgende regels:

*Op de voor woondoeleinden bestemde gronden, nader aangeduid als WD 6, mogen ten hoogste 40 laagbouw woningen worden gebouwd. Er zijn niet meer dan 3 bouwlagen toegestaan. In onderstaande tabel (tabel10), zijn de parkeernormen per woonfuncties aangegeven. Het voorliggend plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden conform de gestelde normen.*

| Gebruikers-<br>oppervlakte<br>(m <sup>2</sup> ) | Sector 1<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 2<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 3<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 4<br>Stallingsplaatsen<br>per woning |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <40 m <sup>2</sup>                              | 0.1                                         | 0.1                                         | 0.1                                         | 0.1                                         |
| 40-65 m <sup>2</sup>                            | 0.6                                         | 0.6                                         | 0.6                                         | 0.6                                         |
| 65-85 m <sup>2</sup>                            | 0.6                                         | 0.8                                         | 1.0                                         | 1.4                                         |
| 85-120 m <sup>2</sup>                           | 1.0                                         | 1.0                                         | 1.2                                         | 1.6                                         |
| >120 m <sup>2</sup>                             | 1.2                                         | 1.2                                         | 1.4                                         | 1.8                                         |

**tabel 1: Parkeernormen per woonfunctie**

De te hanteren parkeernorm bedraagt 1,8 plaatsen per woningen. Dit is in het definitieve plan verwerkt.

### Analyse en conclusie: maximale goot en bouwhoogte

De voorziene woningwijk is dusdanig ontworpen dat dit passend is binnen het vigerend bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan of daarop aansluit (voor de 21 woningen).

### 3 Ruimtelijke beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied. Het nationaal, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid dat op dit planvoornemen van toepassing is, wordt weergegeven.

#### 3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening en de structuurvisie Randstad 2040 relevant.

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze 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 de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale vraagstukken die regionaal effect hebben. Vraagstukken van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeer-gebied) zijn:

- Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro).

##### Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT)

In het Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT) staat welke ruimtelijke opgaven er zijn voor een bepaald gebied, wat de gezamenlijke oplossingen (programma's en projecten) zijn en welke investeringen hiervoor nodig zijn. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRT-regio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn. Haarlemmermeer maakt deel uit van het MIRT-gebied Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied). De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio.

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR en is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

Het Barro stelt regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze dertien nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede Programma Randstad urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken.

#### **Analyse en conclusie rijksbeleid**

De ontwikkeling voor woningbouw te Hoogvliet geeft mede gestalte aan de door het Rijk genoemde principes, onder andere een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood, de combinaties tussen water, natuur, wonen en werken die bijdragen aan de diversiteit.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Ruimtelijk Plan regio Rotterdam 2020**

Het Ruimtelijk Plan regio Rotterdam, kortweg RR2020, bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadregio Rotterdam aangesloten gemeenten en een periode van vijftien jaar (2005-2020). Het RR2020 is twee plannen in één: een streekplan en een regionaal structuurplan. Beide vloeien voort uit de Wro. Het plan komt in de plaats van het Streekplan Rijnmond uit 1996. Meer kwaliteit, meer variatie en meer tempo. Dat is de drievoudige boodschap van het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (kortweg RR2020). Op vele fronten zal de regio zich de komende periode ontwikkelen. Investerings in infrastructuur, woon- en werkgebieden en landschappen geven de regio Rotterdam de kans om mee te blijven groeien met de altijd aanwezige maatschappelijke en economische dynamiek. Dit alles om voor zoveel mogelijk inwoners een geschikte baan, een geschikte woning en geschikte voorzieningen binnen de grenzen te hebben. De regio behoort tot de dichtstbevolkte gebieden van Europa en vormt de leefomgeving van ruim 1,2 miljoen mensen. Tegelijk is het een economische motor voor Nederland en kent het ecologische en landschappelijke waarden die de regio zelf overstijgen. In dat krachtenspel hebben de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam een uitgebalanceerd en ambitieus toekomstperspectief gemaakt, in samenwerking met vele andere betrokken partijen.

De ontwikkeling van de regio is een gezamenlijke opgave voor publieke en private partijen. De verantwoordelijkheid voor de projecten die uit RR2020 voortvloeien, is verdeeld over provincie, stadsregio en gemeenten, maar de uitvoering moet in veel gevallen gestalte krijgen in bredere maatschappelijke coalities. Tijdens de voorbereiding

van RR2020 is veel overlegd met organisaties die een rol hebben in de ontwikkeling van de regio, zoals gemeenten, waterschappen en woningbouwcorporaties. De uitgangspunten en ambities van het plan zijn mede daarop gebaseerd en kunnen, naar de overtuiging van de stadsregio en de provincie, op een breed draagvlak rekenen. De opgave voor de regio laat zich samenvatten in de 'tien punten voor de regio Rotterdam'. Deze bevatten de kern van de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020: een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu. Vijf punten zijn gebiedsgericht: de Noordas, de Zuidflank, Rotterdam Centrum, de B-driehoek en de Rivieroevers. Het zijn zonder uitzondering integrale opgaven, maar elk van deze gebieden put zijn ontwikkelingskracht uit een versterking van de ruimtelijk-economische structuur. De andere vijf zijn thematisch: een trendbreuk in de herstructurering van oude wijken, een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek, een offensieve aanpak van de groenblauwe opgave, investeren in infrastructuur en knooppunten en het versterken van de Zuidvleugel van de Randstad. Dit zijn bepalende thema's voor de toekomst van de regio, die het RR2020 in een integraal, ontwikkelingsgericht perspectief zet.

#### *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)*

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt een toetsingsinstrument voor de provincie voor de gemeentelijke plannen.

#### *Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit*

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

#### **Analyse en conclusie provinciaal beleid**

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Stadsvisie Rotterdam 2030**

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrum stedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator. Hoogvliet is in de Stadsvisie benoemd als één van de 19 Rotterdamse herstructureringsgebieden.

Hoogvliet heeft de (succesvolle) stap naar een vraaggerichte herstructureringsstrategie in combinatie met een sterke sociale aanpak enige jaren geleden al gemaakt. Hoogvliet blijkt prima mogelijkheden te bieden voor realisatie van de populaire groenstedelijke woonmilieus. De vernieuwing is nu halverwege, maar moet volop worden doorgezet om succesvol te blijven. Op termijn is een derde van de woningvoorraad in Hoogvliet vervangen, krijgt Hoogvliet een vernieuwd stadshart en wordt de groene zone bij de Oude Maas ontwikkeld tot een hoogwaardig natuur- en recreatiegebied. Het goed functionerende bedrijventerrein Gadering wordt gemoderniseerd. De vernieuwing van Hoogvliet laat zien welke mogelijkheden herstructurering van Zuid biedt. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving, waardoor (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbetert, selectieve migratie wordt tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt.

### **Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030**

Rotterdam werkt al lange tijd aan het aantrekkelijker maken van wonen en leven in de stad. Meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus is het voortdurende streven van de stad Rotterdam. De samenstelling van de woningvoorraad is daarin een belangrijk onderdeel. Door jarenlange inspanningen, in de bestaande stad en op uitleg- en transformatielocaties, zijn al vele veranderingen en verbeteringen zichtbaar. Met de Woonvisie Rotterdam 2030 wordt deze trend doorgezet. De gemeente baseert zich daarbij voor een belangrijk deel op de woonwensen van uiteenlopende groepen Rotterdammers.

Onze prioriteiten zijn als volgt:

- Accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en *young potentials*;
- Zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en kwaliteit van wonen onder druk staat
- Versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

### **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 'Welstandsniveau's' 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 'stempel- en strokenbouw'. Deze gebieden hebben een recreatieve functie, die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en/of ecologische functies. Stedelijke groenvoorzieningen zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en liggen meestal midden in het stedelijk gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken, singels, volkstuinten en sportparken. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en van de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied rondom. Voor bebouwing is het van belang dat deze een alzijdig karakter heeft en aansluit bij het karakter en de sfeer van het groengebied.

### **🌀 Analyse en conclusie provinciaal beleid**

Dit plan is erop gericht om binnen het plangebied 21 woningen te realiseren aansluitend op de overige woningen binnen dit deelgebied. Een ander volgt het bestaand provinciaal- en gemeentelijk beleid. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

## 4 Omgevingseffecten

### 4.1 Milieuaspecten

Zoals al eerdergenoemd, zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- Infrastructuur;
- Externe veiligheid;
- bodem (milieukundig);
- M.E.R.;
- Duurzaamheid en energie;
- bedrijven- en milieuzonering;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
- ecologie;
- archeologie en cultuurhistorie.

#### 4.1.1 Infrastructuur

##### Bovengrondse infrastructuur

Tussen de wijken liggen brede groene ruimtes, de zogenaamde groene voegen. Deze scheiden de wijken, herbergen de wijkontsluitingswegen en geven Hoogvliet het haar zo kenmerkende groene karakter. De opbouw is getrap; woning-buurt-wijkstadsdeel, waarbij de wijk de belangrijkste schakel vormde. Iedere wijk kreeg in de kern zijn eigen voorzieningen als scholen en winkels. Iedere woonwijk zou ruimte bieden aan zo'n 3000 woningen en voorzieningen zoals scholen en winkels met een buurtverzorgend karakter. Voor de overige functies waren de bewoners aangewezen op het nabijgelegen stadshart of de regionale centra. De wijken waren ruim en open van opzet. Kenmerkend is dat elke wijk is opgebouwd uit zogenaamde 'stempels': samengestelde complexen van verschillende hoogtes met daartussen groene ruimtes en gemeenschappelijke tuinen. Door herhaling van de stempels ontstond een samenhangend ontwerp voor de wijk met een continue openbare ruimte. Het groen werd onderverdeeld in een drietal zones: de Groene Gordel, de groene voegen en het groen in de wijken zelf.

De bestaande wegen zijn ontsluitingswegen die aantakken op de Parelvisserstraat. Er wordt een doelmatige en logische gebiedsontsluiting aangelegd.

##### Ondergrondse infrastructuur

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden, door middel van een Klic melding

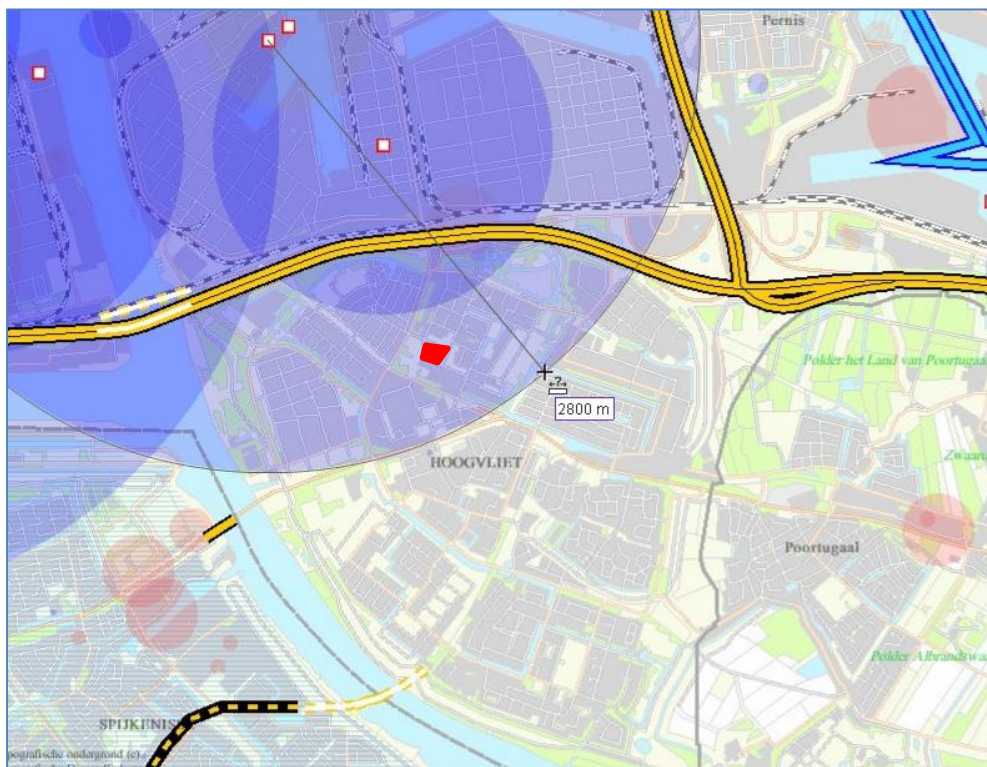
#### Analyse en conclusie

De verkeers- en de parkeerdruk te Hoogvliet zal niet toenemen als gevolg van de uitvoering van de plannen. Hiermee staat dit onderdeel een goede ruimtelijke ordening niet in de weg. Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

#### 4.1.2 Externe veiligheid

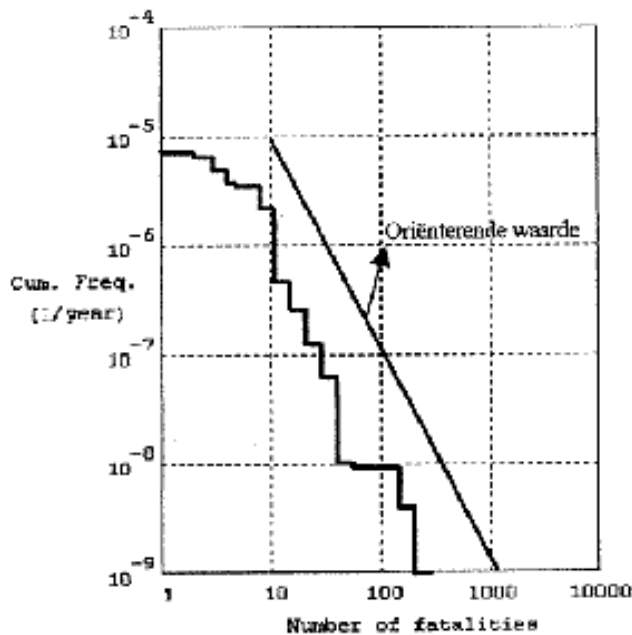
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10<sup>-6</sup>/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. In de directe omgeving bevinden zich enkele risicobronnen, voornamelijk transportroutes van gevaarlijke stoffen. In en om Hoogvliet zijn drie inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Dit zijn Shell Nederland Raffinaderij, Shell Nederland Chemie en het LPG-tankstation Vondelingenweg 496. Dit plan voorziet in de realisatie van enkele woningen (21) als zijnde kwetsbare objecten.



**figuur 10: Invloedsgebied van Shell Nederland Chemie, met in rood het plangebied (buiten de 1100 meter zone). Eveneens aangegeven is het invloedsgebied van Shell Nederland Raffinaderij (2.800 meter) die over het plangebied reikt.**

Het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie (1.100 meter) ligt buiten het plangebied. Zie bovenstaand figuur 10. Het invloedsgebied van Shell Nederland Raffinaderij (2.800 meter) ligt over geheel Oudeland, zie Ook figuur 11. Binnen het invloedsgebied is het groepsrisico berekend. Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde. Zie figuur 12.



figuur 11: Groepsrisico Shell Nederland Raffinaderij.

#### 🔗 Analyse en conclusie

In het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn risicovolle bedrijven aanwezig of overige inrichtingen waar risicovolle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, de meeste liggen op grotere afstand waarbij de risicocontouren niet over het plangebied reiken. Shell Nederland Raffinaderij heeft wel een risicozone die over het plangebied reikt, het groepsrisico is daarvoor berekend, geconcludeerd wordt, deze wijzigingen niet leiden tot een significante wijziging van het groepsrisico. Een nadere verantwoording is daarom niet aan de orde.

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de voorziene bouw van de extra woningen, het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde.

#### 4.1.3 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich op voornemen van de bouw van 21 woningen, dus ook op het wijzigen naar de woonbestemming voor meerdere percelen. Uit het bodemloket van de DCMR wordt opgemaakt, dat ter plaatse van deze deelgebieden in het verleden (2010 en 2012) verkennende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt, dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als woning met tuin. De gemeente Rotterdam heeft voor het plangebied rekening houdend met de beoogde woonfunctie een geschiktheidsverklaring afgegeven.

#### **Analyse en conclusie**

De hypothese 'onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging' is juist gebleken. In de boven- of ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde vastgesteld.

Op grond van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen belemmering voor de voorgenomen locatieontwikkeling (wonen met tuin).

#### **4.1.4 Milieueffectrapportage**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

#### **Analyse en conclusie**

Voor deze herziening bouw van de 21 woningen is naar activiteiten gekeken die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij zijn geen activiteiten gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) is dus niet noodzakelijk.

#### **4.1.5 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies zoals de te bouwen 21 woningen.

#### **Luchtverversing en akoestisch-bouwtechnisch onderzoek**

Buro Bouwfysica heeft voor het onderhavige plan het akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3.

Het onderzoek geeft voor het project "Parelvisser Hoogvliet Rotterdam", in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de grondgebonden woningen, de benodigde ventilatiebalans en geluidwerende voorzieningen aan, om zodoende te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor de nieuw te bouwen woningen. Door de voorgestelde maatregelen toe te passen bij de woningen ontstaat een binnenklimaat qua geluid dat voldoet aan de gestelde eisen.

#### Ventilatiebalans

Uit de berekeningen blijkt dat met de beschreven uitgangspunten kan worden voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot luchtverversing.

#### Geluidwerende voorzieningen

De bepaalde hogere waarde (industrialawaaï) van 56 dB, leidt er toe dat geluidwerende ventilatievoorzieningen in de gevels noodzakelijk zijn (In combinatie met HR++ beglazing en enkele kierdichting).

De in dit rapport benodigde voorzieningen dienen op tekening te worden verwerkt en te worden aangebracht volgens opgave van de leverancier. Alternatieve materialen of fabricaten zijn toegestaan, mits door middel van meetrapporten kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de opgegeven geluidisolatie waarden, waar bij de geluidisolatiewaarde een correctie van 1,5 dB op de laboratorium waarden aangehouden moet worden.

## Analyse en conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het geluidaspect geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen en een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Er dient echter een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Na de verlening van de hogere waarde dient in het kader van de Wabo - activiteit bouwen te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnen niveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidshinder. Dit kan door middel van een onderzoek naar de geluidwering van de gevels, dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht Van Omme & De Groot.

### 4.1.6 Luchtkwaliteit

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categorische gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen:

#### *Woningbouw*

Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

## Analyse en conclusie

Aangezien het de bouw van een 21 woningen betreft is de conclusie dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

### 4.1.7 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken.

Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 -2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie.

Milieuvriendelijke nieuwbouw wordt nog vaak geassocieerd met het toepassen van duurzame oplossingen die ten koste zouden gaan van een fraaie architectuur. Van Omme & De Groot laat op talloze plaatsen in Nederland zien dat milieuvriendelijke bouwprojecten wel degelijk een hoogwaardige en in het oog springende aanwinst voor de omgeving kunnen zijn. Door het gebruik van milieutechnisch verantwoorde materialen en innovatieve architectuur bewijst Van Omme & De Groot keer op keer dat duurzaam bouwen kan leiden tot prachtige resultaten. De nieuwe bewoners zijn verzekerd van mooi én duurzaam.

#### **Analyse en conclusie**

De voorziene woningen zelf voldoen, ook wegens verkoopbaarheid, aan hoge duurzaamheidseisen (label A).

#### **4.1.8 Bedrijven en milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

#### **Analyse en conclusie**

Dit plan maakt geen nieuwe hindervolle inrichtingen mogelijk ook zijn er geen milieuhinder veroorzakende bedrijven in de nabije omgeving aanwezig. Een toetsing aan de hinderafstanden uit de VNG-uitgave is dan ook niet aan de orde.

#### **4.1.9 Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad. Het Waterbeheerprogramma 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. Deze planherziening is erop gericht om binnen het bestaande bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" een bepaling te wijzigen en om ter plaatse van enkele deellocaties een bestemming te wijzigen. Deze nieuwe bestemmingen sluiten beter aan bij het reeds aanwezige gebruik.

#### *Planvoornemen*

Het planvoornemen beslaat de totale realisatie van 61 woningen, waarvan 21 woningen niet bestemd zijn. De wateropgave is dan ook bepaald voor deze 21 extra woningen. Totaal wordt er in bouwfase II (zijnde 35 woningen) 1.169 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aangebracht. Per woning wordt er verhard oppervlak (parkeren en ontsluiting) aangebracht van 33,4 m<sup>2</sup>. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te realiseren verhard oppervlak.

| Omschrijving                                                         | Oppervlakte                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Parkeren en verharding (33,4 m <sup>2</sup> per woning)              | 701,4 m <sup>2</sup>         |
| 21 woningen (grondgebonden opp. van 47,5 m <sup>2</sup> )            | 997,5 m <sup>2</sup>         |
| 21 woningen (verharding tuindeel per woning circa 35m <sup>2</sup> ) | 735,0 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal toename verhard oppervlak</b>                              | <b>2.433,9 m<sup>2</sup></b> |

Totale toename van het verhard oppervlak van het planvoornemen bedraagt circa 2.440 m<sup>2</sup>. Vanuit de Keur van het Waterschap blijkt dat een compensatie noodzakelijk is bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De extra toename moet gecompenseerd worden met 10% van de toename van de verharding, of te wel er geldt een compensatie plicht van 244 m<sup>2</sup>.

In het moederplan blijkt echter dat er sprake is van een compensatie door het hele gebied met een omvang van 8,7 hectare. De extra toename door het planvoornemen is zodanig beperkt (<0,01%) dat dit volledig gecompenseerd wordt binnen het huidige bestemmingsplan.

#### *Afkoppelen*

Het hemelwater dat binnen het projectgebied valt kan ter plaatse infiltreren in openbaar groen of (aanwezige) tuinen. Daar waar de aangebrachte verharding dat niet toestaat, kan het hemelwater afstromen naar de omliggende groenstroken en aldaar infiltreren. De woningen worden aangesloten op een gescheiden systeem waarbij het schone (hemel)water apart afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater en het vuilwater naar de Rioolwaterzuivering. Er worden duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

#### *🔗 Analyse en conclusie*

Gezien de beperkte toename van het verhard oppervlak en de geplande uitbreiding van de waterpartijen binnen het 'moederplan [bestemmingsplan Rotterdam Hoogvliet], voldoet het plan aan de eisen van voldoende waterkwaliteit.

#### 4.1.10 Ecologie

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht conform de Wet natuurbescherming. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ingrepen geen nadelige invloeden mogen hebben op de aanwezige beschermde natuurwaarden en soorten.

De Nederlandse Wetgeving (Wet natuurbescherming Wnb)) kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

##### **Gebiedsbescherming**

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deel uitmakende van het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het NNN en is niet aangemerkt als weidevogelgebied. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

##### **Soortbescherming**

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. In het projectgebied worden ten hoogste de algemeen voorkomende soorten vanuit de toetsing aan de Wet Natuurbescherming (Wnb) (2017) verwacht. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de geldt.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Wnb gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Op vrijdag 28 oktober 2016 is door een ecooloog van BK ingenieurs een veldbezoek gebracht aan de onderzoekslocatie onder gunstige omstandigheden, 15 graden, geheel bewolkt maar droog. Het veldbezoek is bedoeld om inzicht te krijgen in het voorkomen of mogelijk voorkomen van binnen de Wet Natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten. De veldronde heeft overdag plaatsgevonden, waarbij een goed beeld is verkregen van de aanwezige terreintypen en welke beschermde soorten daarin voor (kunnen) komen.

##### *Zoogdieren (behoudens de groep van vleermuizen)*

Er zijn molshopen aanwezig en sporen van hazen of konijnen. Daarnaast worden andere kleine zoogdieren verwacht als marterachtigen. Hiervoor hoeft geen ontheffing op verbodsbepalingen aangevraagd te worden, maar is de zorgplicht onverminderd van toepassing (niet opzettelijk verstoren, doden etc.)

##### *Amfibieën*

Er zijn algemeen voorkomende amfibieën aanwezig bij en in de sloten. Als er watergangen worden gedempt of in een bepaalde periode wordt gebaggerd, kunnen de aanwezige amfibieën (padden, kikkers en salamanders) hiervan hinder ondervinden. Voor de verwachte soorten amfibieën van categorie 1 hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel dient in het kader van de zorgplicht met amfibieën zorgvuldig worden omgegaan.

##### *Vissen*

Binnen het huidige plan is momenteel geen open water beschikbaar.

##### *Vogels*

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat er een alternatief voorhanden is waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden. Dit betreft namelijk het starten van versturende werkzaamheden buiten de broedperiode. De broedperiode van de meeste soorten ligt tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus.

Soorten als kievit en scholekster kunnen een vroegere start van het broedgedrag vertonen (vanaf 1 maart). (Oever)zwaluwen kunnen tot in september broeden.

Indien werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland, die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

#### *Vleermuizen*

De groenstroken kunnen als foerageergebied worden gebruikt. Door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele verlichting van de westzijde af te richten, worden nadelige effecten ten aanzien foeragerende vleermuizen beperkt tot een minimum. De hoofdassen waarlangs de vleermuizen vliegen en foerageren zijn de Maas, laanbeplanting en groenstroken. Binnen het plan worden meerdere vleermuiskasten geplaatst op de meest gunstige locaties. Op basis van adviezen van een erkende ecooloog is de plaats van de kasten bepaald en worden in het bestek meegenomen naar de aannemer.

### **Analyse en conclusie**

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, of Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

In het projectgebied worden ten hoogste de algemeen voorkomende soorten (tabel 1) verwacht. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming (Wnb) geldt. De zorgplicht van de Wnb blijft van toepassing. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.1.11 Cultuurhistorie (historische structuren, gebouwen en archeologie)**

##### Regelgeving

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Op gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

##### Gemeentelijke beleid

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 Ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Oudeland, 1e herziening – Toelichting - 27 - 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. De bij het bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" behorende archeologiekaart, inclusief de bijbehorende voorschriften, blijft onverminderd van kracht. Daarmee blijft een onderzoeksplicht bestaan bij ontgravingen van meer dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter (gebied C).

Aan de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) is een advies over de noodzaak van een archeologisch onderzoek in het kader van dit bouwplan. Op 22 december 2016 is middels een schrijven van het BOOR duidelijk geworden dat er geen reden is tot een archeologisch vervolg onderzoek op de planlocatie. Aangezien op de locatie in het verleden al een archeologisch veldonderzoek is uitgevoerd.

#### Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze structuren vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlands cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Binnen het planvoornemen bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorie geen belemmering is voor het onderliggende plan.

#### **Analyse en conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het projectvoornemen, aangezien geen archeologische- en cultuurhistorische waardes zijn aangetroffen binnen het plangebied. Dit blijkt ook uit het schrijven van het BOOR van de gemeente Rotterdam.

## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend plan leidt niet tot beperkte bouwmogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatie-regeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

### Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding.

### Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eventuele overlegreacties van instanties en zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan zullen te zijner tijd op deze plek aan de orde komen.

**Bijlage**

**1 Bodemonderzoek**

**Bijlage**

**2 Akoestisch onderzoek**

