



Bergse Rechter Rottekade 11 en Kootskade 48-56

Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Bergse Rechter Rottekade 11 en Kootsekade 48-56

Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

BRR11 B.V

[REDACTED]
Juliana van Stolberglaan 64
3051 CJ ROTTERDAM



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20165
Datum: 14 juli 2021
Titel: Rotterdam - Bergse Rechter Rottekade 11 en Kootsekade 48-56
Projectleider: [REDACTED]
Auteur: [REDACTED]

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Omgevingsbeleid Zuid-Holland	15
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Verkenning omgevingsvisie en stadsvisie Rotterdam	17
3.3.2	Woonvisie	18
3.3.3	Welstandsnota	19
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Flora- en fauna.....	21
4.1.1	Wettelijk kader.....	21
4.1.2	Beschermde gebieden	22
4.1.3	Beschermde soorten	22
4.1.4	Aanvullend flora en fauna onderzoek	23
4.1.5	Conclusie.....	24
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.2.1	Cultuurhistorie	24
4.2.2	Archeologie	25
4.3	Verkeer en parkeren	26
4.3.1	Verkeer.....	26
4.3.2	Parkeren.....	26
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.4.1	Wettelijk kader.....	27
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	28
4.5	Bodemkwaliteit	28
4.5.1	Wettelijk kader.....	28
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	29
4.5.3	Conclusie.....	29
4.6	Geluidhinder	30
4.6.1	Wettelijk kader.....	30

4.6.2	Beoordeling/onderzoek	30
4.6.3	Conclusie.....	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7.1	Wettelijk kader.....	31
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	32
4.7.3	Conclusie.....	32
4.8	Externe veiligheid	33
4.8.1	Wettelijk kader.....	33
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.8.3	Conclusie.....	36
4.9	Kabels en leidingen	36
4.10	Water.....	36
4.10.1	Inleiding	36
4.10.2	Beleidskader	37
4.10.3	Beoordeling	37
4.10.4	Conclusie.....	38
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6	Eindconclusie	39

Bijlagen:

- 1. Quicksan Flora en Fauna, Ecoresult, 12 juni 2020
- 2. Onderzoek naar vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten, Tiko Seip Ecologisch onderzoek, juli 2021
- 3. Verslag vergadering, Commissie Welstand en Monumenten Rotterdam, 16 september 2020
- 4. Programma van eisen archeologie Kootsekade, 14 januari 2020
- 5. Programma van eisen archeologie Bergse Rechter Rottekade, 28 april 2020
- 6. Verkennend bodemonderzoek, Arnicon, 5 november 2019
- 7. Akoestisch onderzoek, SPA WNP, 2 juni 2020
- 8. Watertoets toets resultaat, Digitale Watertoets, 22 april 2020
- 9. Watertoets Samenvatting, Digitale Watertoets, 22 april 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bergse Rechter Rottekade 11 en de Kootsekade 48-56 staan twee panden. De initiatiefnemer is voornemens om deze panden geschikt te maken voor bewoning. Voor de Bergse Rechter Rottekade betekent dit dat het bestaande, verouderde bedrijfspand wordt gesloopt en vervangen door drie nieuwbouw eengezinswoningen met ieder een eigen tuin. Voor de Kootsekade wordt voorzien in een transformatie van de begane grond tot zes woningen. De verdiepingen van de Kootsekade maken geen deel uit van de transformatie.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om onderhavig voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

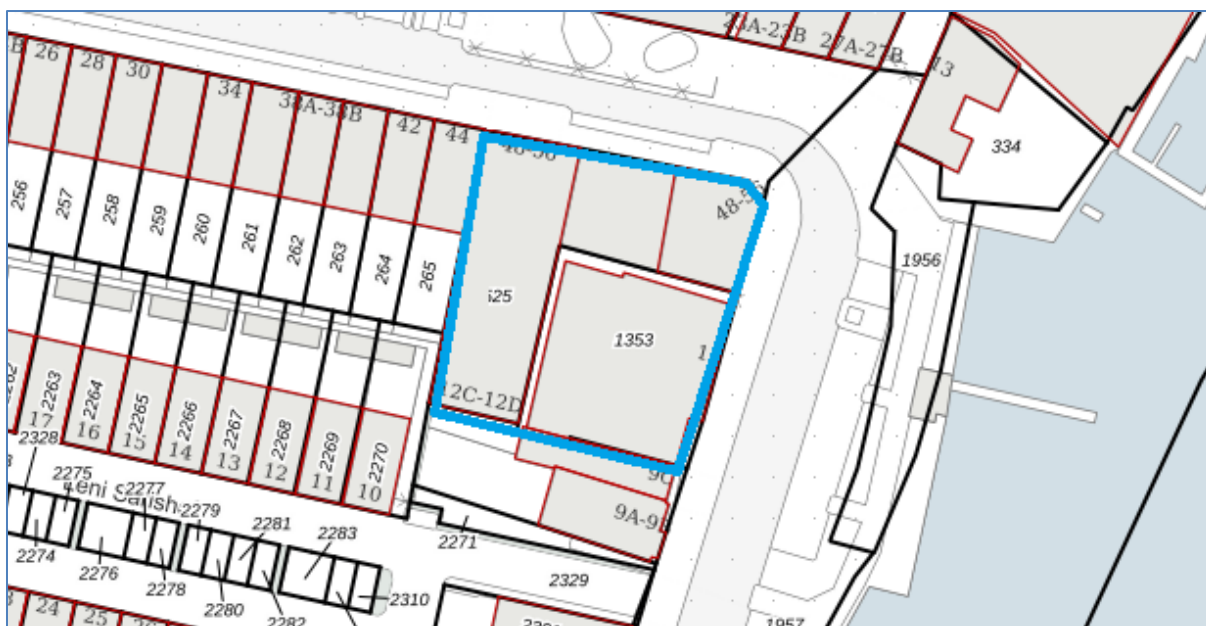
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Bergse Rechter Rottekade 11 en de Kootsekade 48-56 te Rotterdam. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Hillegersberg, sectie G, perceelnummers 1353 en 1525. Het is gesitueerd op de gehele omvang van de percelen. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 924 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)





Figuur: Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (Bron: perceelloop.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam op 27 september 2018.

In het bestemmingsplan kent de planlocatie de enkelbestemming 'Bedrijf - 1' voor de Bergse Rechter Rottekade en 'Gemengd - 3' voor de Kootsekade.

Enkelbestemming 'Bedrijf-1'

De gronden binnen de enkelbestemming 'bedrijf -1' zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd, met het daarbij behorende erf alsmede opslag - en werkterrein, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.1.

Enkelbestemming 'Gemengd-3'

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.3.2;
- b. bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd, uitsluitend op de begane grond, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.3.3;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, ontsluitingswegen en -paden.

Daarnaast geldt voor het gehele planlocatie een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Voor de Bergse Rechter Rottekade 11 geldt eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.



Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Voor de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' ligt de grens voor het overleggen van een archeologisch rapport als de werkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter en een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan. Voor de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' ligt de grens bij 200 m².

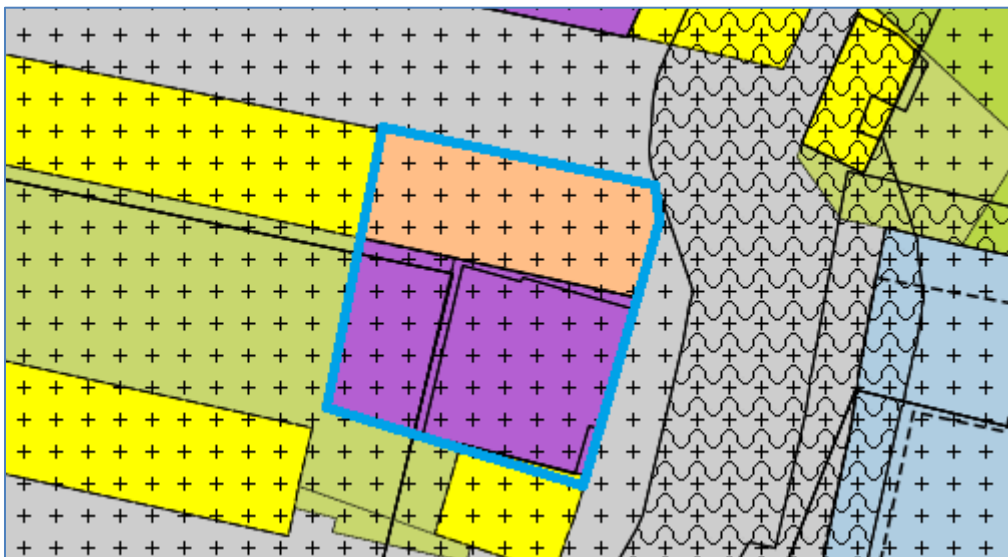
Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Op deze bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Voorts geldt er nog één parapluherziening. Deze heeft betrekking op de biologische veiligheid. Dit is voor de planontwikkeling niet van toepassing.

Conclusie

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat er op de locatie aan de Bergse Rechter Rottekade 11 wordt afgeweken van de bestemming 'Bedrijf- 1'. De locatie zal immers gebruikt gaan worden om woningen te ontwikkelen. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarde van het pand. De ontwikkeling van zes woningen op de begane grond langs de Kootsekade 48-56 past binnen de bestemming 'Gemengd- 3', ook deze locatie wordt gebruikt als woningen. Wel dient er een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit 'bouwen'.



Figuur: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)





2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De percelen zijn gelegen aan de noordzijde van Rotterdam in het Kleiwegkwartier (Hillegersberg-Zuid). De panden zijn gelegen langs de rivier De Rotte, vlakbij de Bergse Voor- en Achterplas. De ligging aan De Rotte is uniek te noemen en richting het noordoosten gaat de stad over in een groen gebied met parken en polders. Ten zuiden van de planlocatie loopt de A20 en een spoorlijn (met station Rotterdam Noord) en op een kwartier fietsafstand is het centrum van Rotterdam gelegen.

De panden liggen aan een straat met een gemengd karakter, waar woningen afwisselen met bedrijven. De twee panden zijn met elkaar verbonden en waren samen jaren in gebruik geweest als kantoorruimte voor een reclamebureau. Deze huurder is vertrokken en de kantoorruimte is leeg achtergebleven. De panden zijn verouderd en voldoen niet meer aan de energienormen en eisen voor kantoorruimten. Tevens zijn er een heel aantal ruimten die alleen geschikt zijn voor opslag of ondersteunende functies waardoor de bestaande toestand lastig opnieuw verhuurbaar is aan een bedrijf.

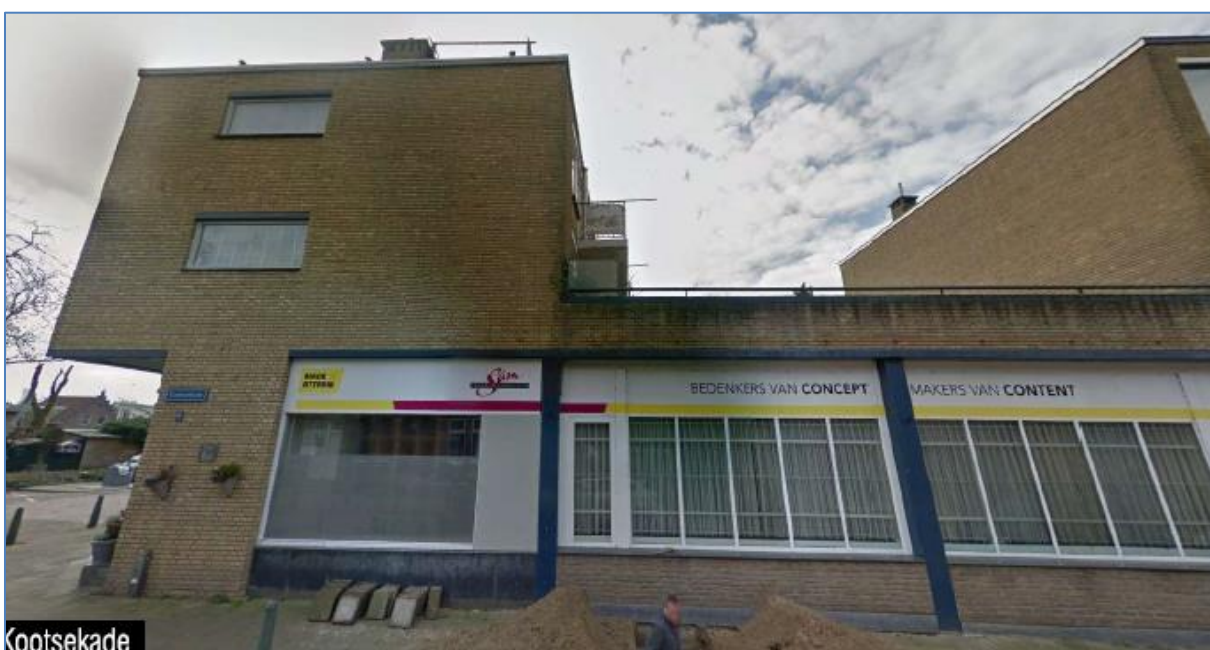


Figuur: Beeld planlocatie Bergse Rechter Rottekade (Bron: Kootse tuinen)





Figuur: Beeld planlocatie Bergse Rechter Rottekade (Bron: Kootse tuinen).



Figuur: Beeld planlocatie Kootsekade. (Bron: Kootse tuinen)

2.2 Gewenste situatie

Het pand aan de Bergse Rechter Rottekade is een zelfstandig gebouw met twee verdiepingen. De ontwikkeling voorziet in de sloop van het pand en de nieuwbouw van drie eengezinswoningen met zelfstandige tuinen. Deze woningen krijgen ieder een oppervlakte variërend van circa 174-204 m². De drie eengezinswoningen krijgen een hogere verdiepingshoogte op de begane grond om deze geschikt te maken voor werken of een praktijk aan huis. Dit sluit ook goed aan bij het huidige karakter van het pand.

De aanbouw aan de achterzijde zal worden geamoveerd ten behoeve van de realisatie van daglicht toetredingen en tuinen, voor zowel de drie eengezinswoningen als de appartementen.



Van de Kootsekade 48 – 56 is alleen het appartementsrecht dat is gelegen op de begane grond en kelder betrokken in de transformatie. De bedrijfsruimte op de begane grond wordt getransformeerd tot zes benedenwoningen waarbij de bestaande kelder vergroot wordt tot over het gehele bouwoppervlak. De woningen zullen een oppervlakte krijgen variërend van circa 82 m² tot 111 m². De bovenliggende appartementsrechten (vier maisonnetes) zijn particulier eigendom en vallen buiten de transformatie.

De nieuwe woningen zijn bestemd voor twee verschillende doelgroepen. De drie eengezinswoningen zijn uitermate geschikt voor doorstromers. Dat kunnen grotere gezinnen zijn of gezinnen die wonen en werken aan huis willen combineren. De zes benedenwoningen zijn zeer geschikt voor kleinere gezinnen of voor starters op de woningmarkt. In Rotterdam zijn er veel jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar een woning met een tuin, daar draagt deze ontwikkeling aan bij.

De ligging nabij diverse uitvalswegen (zoals de A20) en station Rotterdam Noord maakt de locatie zeer aantrekkelijk. Verder is de unieke ligging nabij veel groen enerzijds, en anderzijds het centrum op slechts vijftien fietsminuten, zeer bijzonder te noemen. Ook de royale tuinen van de eengezinswoningen in een sterk stedelijke omgeving maakt de ontwikkeling erg aantrekkelijk voor mensen die rustig en groen willen wonen in een stedelijke omgeving.



Figuur: Plattegrond van de gewenste situatie (Bron: Kootse Tuinen)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van drie eengezinswoningen en zes benedenwoningen in bestaand stedelijk gebied niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:



De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van negen woningen in bestaand stedelijk gebied, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Omgevingsbeleid Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 17 december 2019 een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze kaderstellende instrumenten vormen het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

In het provinciaal beleid geeft de provincie aan dat zij uitgaat van het 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het rode contouren beleid heeft plaatsgemaakt voor de ladder van duurzame verstedelijking. De ontwikkeling dient enerzijds te voorzien in een behoefte, en indien de vraag is aangetoond, dient gekeken te worden of het gerealiseerd kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen



en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal. Dit maakt dat de ontwikkeling van een woning in dit gebied met veel bedrijven binnen de structuurvisie valt.

De provincie wil dat wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen. Die vraag ontwikkelt zich sinds enkele jaren onomkeerbaar door structurele demografische ontwikkelingen. De groei ontstaat onder andere door de trek van jongeren naar universiteits/hbo-steden, zij blijven ook na hun studie in de buurt van Rotterdam wonen. Door het voorgaande vindt huishoudensgroei voor het overgrote deel plaats in de stedelijke agglomeratie. In het overgrote deel van de vraag kan worden voorzien door (her)gebruik, vernieuwbouw, renovatie, verhuur en verkoop van de bestaande voorraad. Zoals in de ontwikkeling van deze ruimtelijke onderbouwing waar vernieuwbouw plaats zal vinden.

Woningbouw zal volgens de provincie Zuid-Holland voor het grootste deel plaats moeten vinden in de stedelijke agglomeratie. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt, de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte wordt gespaard. Ook zal in een deel van die plannen prijsklasse en/of woonmilieu moeten worden aangepast op de actuele regionale behoefte, opdat de woningen ook afgezet zullen worden en het woningtekort kan worden ingelopen. Deze ontwikkeling van negen woningen sluit hierop aan.

Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen Bestaand Stads en Dorp gebied (BSD). Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Conclusie

Er is behoefte aan woningen zowel in de het stedelijk gebied als daarbuiten. De voorgenomen ontwikkeling draagt hier aan bij, omdat het zorgt voor negen extra woningen. Strikte scheiding van de bestemming tussen bijvoorbeeld bedrijfsgebied en woongebied hoeft niet meer plaats te vinden. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bebouwde locatie. Er is derhalve geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Het accent van de bouwbehoefte op stadscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland.

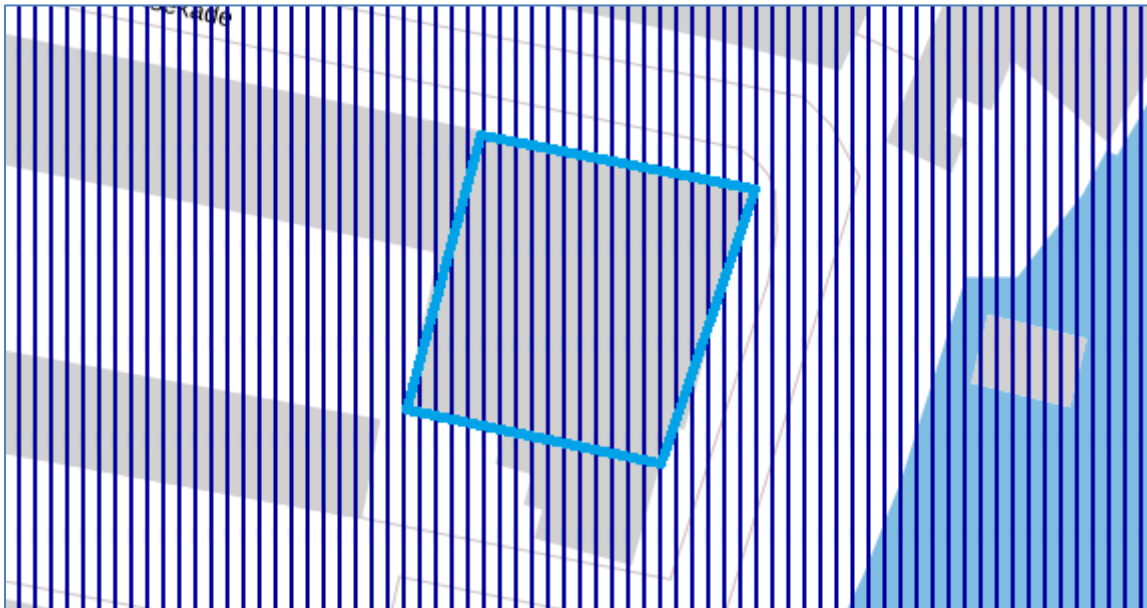
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 april 2019 een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Dit is een uitwerking van de visie in beleidsregels. Hierbinnen zijn geen specifieke regels opgenomen voor stadswoningen. In de verordening is ook het deel van het ruimtelijk beleid opgenomen van het Rijk, dat door de provinciale verordening doorwerkt op het gemeentelijk niveau.

De locatie bevindt zich in een gebied met waterkwantiteitsnorm en waterschappen. Voor wat betreft de normen voor de waterkwantiteit wordt eraan gehecht dat in de toelichting bij het beheerplan aandacht wordt besteed aan de wijze waarop het waterschap de normen voor haar beheersgebied heeft



bepaald. Op deze wijze wordt het mogelijk om te bepalen in welke situatie welke norm geldt en dus ook op welke norm een beroep kan worden gedaan.



Figuur: Uitsnede waterkwantiteitsnorm en waterschappen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de provinciale ruimtelijke structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening. De planlocatie is gelegen binnen stedelijk gebied en draagt bij aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt de nieuwe situatie op een duurzame manier ingericht en zal er aandacht zijn voor een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling voorziet in een afname van bebouwing, waarmee verdere versterking niet aan de orde is en er geen belemmeringen ontstaan voor de waterkwantiteitsnorm van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Verkenning omgevingsvisie en stadsvisie Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft de verkenning omgevingsvisie Rotterdam opgesteld, deze is besproken in de gemeenteraadsvergadering van 27 maart 2019.

Het stedelijk kerngebied van Rotterdam is een groot aaneengesloten bebouwd gebied met verschillende wijken op de twee oevers van de Nieuwe Maas. Van Overschie tot Beverwaard en van Pendrecht tot Nesselande. Het merendeel van de bevolking woont in dit deel van de gemeente. Binnen dit gebied wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende stadsdelen met een eigen karakter.

De gemeente wil dat het ook in de toekomst fijn is om te verblijven in Rotterdam. Daarom bouwt de gemeente woningen, legt ze wegen en fietspaden aan, is er ruimte voor bedrijven en voor cultuur en werkt ze aan een gezond milieu. Om voorbereid te zijn op de toekomst heeft de gemeente vijf perspectieven ontwikkeld. Op die manier kan de gemeente het hele grondgebied van Rotterdam in samenhang met elkaar invullen.

De vijf perspectieven zijn:



- Compacte stad: Rotterdam als compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier.
- Productieve stad: Rotterdam biedt ruimte voor de nieuwe economie.
- Circulaire stad: Rotterdam biedt ruimte voor duurzame energie en recycling.
- Inclusieve stad: Rotterdam biedt ruimte voor ontmoeten en meedoen.
- Gezonde stad: Rotterdam maakt gezond leven in de stad mogelijk.

Rotterdam is en blijft een architectuurstad die durft te experimenteren door verdichting en vergroening op een slimme manier met elkaar te combineren. Het is een stad waar zoveel mogelijk passende voorzieningen voor iedereen op loop- en fietsafstand aanwezig zijn. In een compacte stad woont men in de buurt van werk, winkels, het openbaar vervoer en andere voorzieningen. Dit is alleen mogelijk wanneer de dichtheid van een stad groot genoeg is. Pas als op een plek genoeg mensen wonen, is er voldoende draagkracht voor voorzieningen en is het een aantrekkelijke vestigingsplek voor bedrijven. Compact ruimtegebruik in het haven- en industriecomplex zorgt ervoor dat elders ruimte voor woningbouw, natuur en andere functies aanwezig is.

Wonen in het stadscentrum is zeer populair bij starters en senioren, dankzij de aantrekkelijke en luxe woonmogelijkheden, met vele voorzieningen en goed openbaar vervoer nabij. De stadswijken rondom het centrum hebben ieder een eigen karakter, mede door hun (historische) ligging en functie. Deze wijken bieden een rustige, kwalitatief goede en afwisselende woon- en werkomgeving voor alle bevolkingslagen. De havenstad biedt op tal van plekken mogelijkheden voor het wonen op en bij het water, deze woonvormen zijn onverminderd in trek.

Een van de doelen is het verdichten van de binnenstad om te voorzien in de vraag naar centrumstedelijk wonen. In de binnenstad van Rotterdam is momenteel een onbalans tussen wonen en werken. De verhouding inwoners / werkers is in Rotterdam 1:3 tegenover 1:1 in bijvoorbeeld Amsterdam. Een evenwichtigere verhouding biedt betere uitgangspunten voor een sterk en aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. Met extra woningen in het centrum draagt de gemeente bij aan het draagvlak van voorzieningen en bedrijvigheid. Bovendien sluit de ontwikkeling van aanvullend woningaanbod aan bij de kwantitatieve vraag naar centrumstedelijk wonen, die momenteel groter is dan het aanbod.

Conclusie

De ontwikkeling is een goedvoorbeeld van het perspectief met betrekking tot de compacte stad en draagt bij aan een aantrekkelijke stad. Wonen in de stad is onder andere onder starters zeer populair, en een deel van de woningen is voor deze doelgroep zeer geschikt.

3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie Rotterdam 'Koers naar 2030 agenda tot 2020' is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 15 december 2016. De woonvisie focust zich op het behalen van drie doelen op het gebied van wonen in de gemeente:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren; Rotterdam kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden. De Rotterdamse woningvoorraad groeit en transformeert, waardoor een beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment ontstaat. Zo verandert ook de sociaaleconomische balans, ten gunste van midden- en hogere inkomensgroepen



2. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde; De gemeente wil dat Rotterdammers in goede woningen wonen. Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde, door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Als de levensfase, huishoudenssamenstelling of zorgbehoefte van Rotterdammers verandert, kan de woningvoorraad daar goed op inspelen. Deze ontwikkeling draagt bij aan woningen voor starters en doorstromers.
3. De basis op orde houden; In Rotterdam is het goed wonen. Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon, heel en veilig. Voor Rotterdammers met een smalle beurs is er een voldoende aanbod van goedkope huurwoningen. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid in wonen staan centraal, maar kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Kortom de basis is op orde, deze ontwikkeling kan hieraan een verdere bijdrage leveren.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de doelen van de gemeente. Er worden negen extra woningen gerealiseerd, alle woningen op één na hebben eigen buitenruimte. De ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad en aan het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. In Rotterdam is een grote behoefte aan grotere gezinswoningen. Veel bestaande woningvoorraad van boven-benedenwoningen voldoen niet aan de huidige wens voor wat ruimere woningen. Ook zijn er veel mensen die een woning met tuin willen. Dit wordt bereikt door de achter aanbouwen van de bestaande panden te slopen. Daarmee past de nieuwbouw goed in het bestaande gesloten bouwblok, waarmee een behoorlijke verbetering op het gebied van vergroening wordt bewerkstelligd. Daarnaast sluit het goed aan op de aangrenzende achtertuinen.

3.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012 en is in werking getreden.

De locatie is onderdeel van het gebiedstype niet-planmatige uitbreiding. Hieronder valt onder andere het Oude Westen als geheel, het Scheepvaartkwartier, het westelijke deel van Cool (Witte de Withkwartier) en de Westersingel.



Figuur: Gebiedstypen welstandnota met aanduiding locatie binnen de rode cirkel (Bron: Gemeente Rotterdam)

- Kwaliteiten; De kwaliteit van niet-planmatige gebieden ligt in de opbouw van straten en bebouwing. De belangrijkste ingrediënten zijn het gesloten bouwblok met strakke rooilijnen en



een karakteristiek scala aan hoekoplossingen. De hoeken zijn zodanig ingericht dat aan de korte kanten van het bouwblok een muur de achtertuin van het hoekpand aan het zicht onttrekt. Ook afgeschuinde hoeken komen voor en situaties waarin het hoekpand met een erker of torentje fungeert als sluitstuk van het bouwblok.

- Straatbeeld; voor het straatbeeld is de heldere en consequente overgang openbaar – privé zeer belangrijk. De compactheid van de openbare ruimte draagt bij aan de helderheid. In Noord ontstaan door de lengte van de straten in dit type gebied lange zichtlijnen. De ontsluiting van woningen ligt altijd aan de straat.
- Karakteristieken; Er zijn vrij weinig balkons of loggia's aan de voorgevel van de woningen. Ze bevinden zich meer aan de achtergevel. Door toepassing van ongeveer dezelfde verdiepingshoogte en de daaruit voortkomende situering van de ramen is een sterke verweving van horizontaliteit en verticaliteit ontstaan. Karakteristiek voor de strak in de rooilijn staande gevelwanden is daardoor het ritme van de verticale vensters die in horizontale stroken zijn aangebracht.

Conclusie

Bij de nieuwbouw en de verbouwing van de panden wordt rekening gehouden met de bovenstaande kwaliteiten en karakteristieken van het gebiedstype niet-planmatige uitbreiding.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.



4.1.2 Beschermde gebieden

Er is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult B.V. Op 25 mei 2020 is de planlocatie onderzocht door een ecooloog. In onderstaande worden de belangrijkste resultaten toegelicht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage 1.

Wet natuurbescherming

Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op Natura 2000 – gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee hoeft geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wnb te worden aangevraagd.

Omgevingsverordening

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Belangrijke weidevogelgebieden en Strategische reservering natuur. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Natuurkaart Rotterdam

Het plangebied niet in de Natuurkaart Rotterdam gelegen waardoor op voorhand uit valt te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op de gemeentelijke groenstructuur van de gemeente Rotterdam. Nieuwbouw en herontwikkeling levert kansen om deze groenstructuur te versterken. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de stadsecoloog van de gemeente Rotterdam om af te stemmen of en zo ja, op welke wijze dient te worden gehandeld.

4.1.3 Beschermde soorten

Jaarrond beschermde nesten

De bebouwing is geschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van huismus en gierzwaluw. Aanvullend (veld)onderzoek naar huismus en gierzwaluw is nodig. Dit veldonderzoek bestaat:

- Voor huismus dient dit onderzoek te worden uitgevoerd in de periode 1 april - 15 mei door middel van 2 veldonderzoeken of in de periode 10 maart - 20 juni door middel van 4 veldonderzoeken. De tussenliggende tijd tussen beide veldonderzoeken is minimaal 10 dagen.
- Voor gierzwaluw dient dit onderzoek te worden uitgevoerd in de periode 15 mei - 15 juli door middel van 3 veldonderzoeken. De tussenliggende tijd tussen beide veldonderzoeken is minimaal 10 dagen.

Indien vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en/of gierzwaluw zijn aangetroffen en deze door de werkzaamheden een verbodsbepaling uit de Wnb wordt overtreden is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk voordat met verbodsbepaling overtredende werkzaamheden gestart mag worden.

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten

Bij de werkzaamheden dient altijd rekening te worden gehouden met bezette nesten. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten



mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus).

Soorten Habitatrichtlijn

Potentieel geschikte voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn aanwezig binnen het plangebied. Negatieve effecten van de geplande werkzaamheden op potentiële verblijfplaatsen kunnen niet worden uitgesloten. Aanvullend (veld)onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) conform het meest recente vleermuisprotocol is nodig.

Aanvullend onderzoek bestaat uit drie bezoeken in de periode 15 mei tot en met 15 juli en twee bezoeken in de periode 15 augustus tot 15 september. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige Habitatrichtlijnsoorten zijn in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten, geschikt habitat ontbreekt.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op verschillende soorten muizen en amfibieën zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vlucht mogelijkheid hebben of het verplaatsen van de dieren indien deze tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen.

4.1.4 Aanvullend flora en fauna onderzoek

De rapportage van het aanvullend onderzoek is in juli opgeleverd (bijlage 2). Er is geen ontheffing benodigd. Het volgende kan geconcludeerd worden. Binnen de te renoveren bouwdelen zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Directe effecten op jaarrond beschermde nesten en/of vleermuisverblijven zijn daarmee uitgesloten.

Het paarverblijf van de ruige dwergvleermuis die binnen het plangebied is aangetroffen bevindt zich in een bouwdeel dat in ongewijzigde vorm behouden zal blijven. Wel kan het zijn dat de werkzaamheden leiden tot verstoring van deze verblijfplaats.

Ook kunnen werkzaamheden bij gebruik van nachtelijke verlichting leiden tot verstoring van foeragerende en passerende vleermuizen rond het plangebied.

Maatregelen

Door het treffen van de juiste maatregelen kan verstoring vleermuizen worden voorkomen. In aanvulling op de maatregelen zoals beschreven in de quickscan (Ecoresult B.V., februari 2020) dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten op aanwezige fauna in (de omgeving van) het plangebied te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken:



- Rekening houden met het vogelbroedseizoen: Bij de uitvoer van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels¹. In principe dienen werkzaamheden rond potentiële broedlocaties buiten de broedperiode te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is dient voorafgaande aan werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels te worden gecontroleerd of binnen het plangebied en in de directe omgeving broedende vogels aanwezig zijn. Indien vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten niet kan worden uitgesloten de werkzaamheden te worden opgeschort tot de betreffende nesten zijn verlaten.
- Vrije aan- en afvlieggelegenheid voor het paarverblijf binnen het plangebied waarborgen: Het plaatsen van bouwsteigers en andere bouwgerelateerde materialen dient ervoor te worden gezorgd dat er rondom het paarverblijf van de ruige dwergvleermuis een ruimte van minimaal 1.5 meter vrij blijft van obstakels.
- Gebruik van gerichte verlichting: Om verstoring van foeragerende of passerende vleermuizen of van vleermuisverblijven in de omgeving te voorkomen dient eventuele werkverlichting zodanig te worden gericht dat verhoogde lichtval op boomkronen en gebouwen in de omgeving wordt voorkomen.
- Voorzichtig werken: Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient zodanig te worden gewerkt dat schade aan flora en fauna (zowel beschermd als onbeschermd) zo veel mogelijk wordt beperkt (zorgplicht). Dit houdt onder meer in dat:
 - Werkzaamheden aan beplanting richting te handhaven groenstructuren dienen te worden uitgevoerd zodat eventueel aanwezige dieren de gelegenheid hebben om weg te komen;
 - Bij werkzaamheden aan gebouwen rekening moet worden gehouden met mogelijk aanwezige dieren zodat eventueel aanwezige dieren niet bekneeld of ingesloten kunnen raken;
 - Bij de uitvoer van werkzaamheden schade aan te behouden vegetatie zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

4.1.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving mogelijk beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Aanvullend onderzoek is conform de aanbevelingen uitgevoerd.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand aan de Kootsekade 48-56 kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren. Het pand Bergse Rechter Rottekade 11 heeft een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde 2'.



Beoordeling

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft op 16 september 2020 de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. De commissie kijkt met belangstelling uit naar de technische uitwerking van scenario twee voor de voormalige Loonmalerij. Zij heeft aangegeven het geheel verder te beoordelen wanneer deze op detailniveau gereed is en de gehele aanvraag compleet (zie bijlage 3). Na aanvulling van de technische uitwerking en detaillering heeft welstand eind 2020 goedkeuring verleend.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurobjecten uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten 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 gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' met betrekking tot archeologie. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 respectievelijk 200 m² beslaan.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.



Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Voor beide plandelen heeft de gemeente een programma van eisen archeologie opgesteld (bijlagen 4 en 5). De realisatie zal plaats vinden onder de daarin voorgeschreven archeologisch begeleiding. Voorts geldt dat de ontwikkeling plaats zal vinden op reeds verstoorde ondergrond.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Bergse Rechter Rottekade en de Kootsekade die aansluit op de doorgaande Straatweg. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin is gekeken naar een kantoor in een zeer sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 3,2 mvt/etmaal per 100 m² op basis van 1000 m² kantoor is dat 32 mvt/etmaal.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een woonhuis tussen/hoek in een zeer sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde geldt een kencijfer van minimaal 6,4 mvt/etmaal per woning en maximaal 7,2 mvt/etmaal per woning, op basis van 9 woningen is dat minimaal 57,6 mvt/etmaal en maximaal 64,8 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 25,6 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Op basis van het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier' bijlage 1 kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie van de bestaande en nieuwe situatie.

Voor de bestaande kantoren Kootsekade en Bergse Rechter Rottekade geldt voor sector C een minimale parkeernorm van 12 parkeerplaatsen voor een kantoor van tezamen 1014m².

Na transformatie wordt de nieuwe situatie berekend in de volgende tabel.

Aantal woningen	Grootte	Parkeerplaatsen
1	65 – 85 m ²	1,4
5	85 – 120 m ²	8
3	> 120m ²	5,4
Totaal		14,8

Tabel: benodigde parkeerplaatsen

Na de transformatie naar woningen geldt dan een minimale parkeernorm van 15 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van wonen sector 4. Dit zijn 3 extra parkeerplaatsen meer dan de huidige situatie benodigd zijn (12 parkeerplaatsen). Door het vervallen van de bedrijfsinrit aan de Kootsekade ontstaan er 2 a 3 extra parkeerplaatsen waarmee een bijdrage aan het aantal openbare parkeerplaatsen geleverd wordt. Volgens het bestemmingsplan mag bij een verbouwing gesaldeerd worden maar bij sloop / nieuwbouw niet. Dus voor het bouwdeel Kootsekade mag standaard



gesaldeerd worden en voor het projectdeel Bergse Rechter Rottekade 11 in de basis niet. Echter dit projectdeel heeft een dubbel bestemming Cultuur Historische Waarde. Daardoor heeft welstand herbouw alleen toegestaan als "een zuivere reconstructie met respect voor de bestaande industriële uitstraling en geleding" wordt gerealiseerd. Dit blokkeert voor dit projectdeel de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein en dat is de reden dat de gemeente ook voor dit bouwdeel salderen toestaat.

Saldo na saldering	Oud	Nieuw	Saldo
Kootsekade 48-56	7,5	9,4	-1,9
BRR 11	4,7	5,4	-0,7
Vervallen inrit Kootsekade	0,0	-3	3
Totaal	12,2	11,8	0,4

Tabel: saldering van de parkeerplaatsen

Door het verlenen van de vrijstelling kan uitgegaan worden van saldering voor beide projectdelen. Als daarnaast rekening wordt gehouden met de extra parkeerplaatsen die gemaakt kunnen worden door het vervallen van de bedrijfsinrit ontstaat er een overschot van 0,4 parkeerplaatsen.

Conclusie

Er is vrijstelling verleend door de gemeente om ook te mogen salderen voor het projectdeel Bergse Rechter Rottekade 11 vanwege de dubbelbestemming Cultuurhistorische Waarde. En aangetoond is dat er nagenoeg geen extra parkeerdruk ontstaat voor omwonenden. Hiermee zijn alle benodigde parkeerplaatsen goed inpasbaar op de openbare weg. Daardoor vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;



- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.



Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar woningen op een locatie die bestemd is als 'Bedrijf- 1' en 'Gemengd- 3' . Ten aanzien van het initiatief zullen er beperkt graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Op basis van de onderzoeksresultaten van Arnicon op 5 november 2019 wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging met zware metalen en PAK wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK in de grond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie niet geschikt geacht voor de bestemming wonen.

- Gezien het heterogene karakter van de verontreiniging wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. De verontreiniging geeft aanleiding tot het nemen van saneringsmaatregelen.
- Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de verdenking van bodemverontreiniging met asbest niet terecht is. Er is in de grond geen asbest aangetroffen. Het vaststellen van ernst en spoed is voorbehouden aan het bevoegd gezag (DCMR, namens de gemeente Rotterdam).
- Op basis van de resultaten van voorliggende rapportage kan de DCMR, op verzoek van de indiener, vaststellen dat op de locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden. In bijlage 9 van het rapport van Arnicon is de rapportage van de Sanscrit beoordeling weergegeven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een onaanvaardbaar humaan risico.
- Bij grondwerkzaamheden is volgens de CROW 400 op basis van het gemeten sterk verhoogde lood- en cadmiumgehalte veiligheidsklasse Rood, Niet Vluchtig van toepassing. Het vaststellen van de definitieve veiligheidsklasse dient te geschieden door een HVK'er.
- Het zal wenselijk zijn om voor het gehele perceel een vorm van isolatie van de verontreiniging te creëren. Hiervoor kan een leeflaag worden aangebracht en/of een duurzame verharding. Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden kan er met behulp van een BUSmelding (gestandaardiseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het bevoegd gezag (DCMR). De saneringsmaatregel en/of het grondwerk zal uitgevoerd dienen te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid dienen te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig begeleider. Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een BUS-evaluatie van de sanering te worden opgesteld.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel, mits er wordt gesaneerd. De aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, zink, lood en PAK in de bovengrond geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Gezien de plannen voor sloop en nieuwbouw op het perceel dienen de werkzaamheden in de grond onder saneringscondities te worden uitgevoerd. Het verslag dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd, waarna de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (DCMR).



4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een industrieterrein.

4.6.2 Beoordeling/onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPAWNP. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Rijksweg A20, Straatweg (inclusief trambaan), Kootsekade (deels inclusief trambaan), Bergse Rechter Rottekade, Bergse Linker Rottekade ligt.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- rijksweg A20 bij alle nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt niet overschreden;
- de Straatweg (inclusief trambaan), ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- 30 km/uur-wegen, bij bijna alle nieuwe woningen hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar (ruim) lager dan de maximale ontheffing zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km-wegen aanvaardbaar is.

Er zijn geen reële maatregelen te treffen, waarmee de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A20 gereduceerd kan worden tot de voorkeurswaarde. Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren, zal de gemeente hogere grenswaarden tot 53 dB moeten vaststellen en vastleggen in het kadaster. Uit het onderzoek blijkt dat alle nieuwe woningen beschikken over één of meerdere geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van het gemeentelijke geluidbeleid, voor het vaststellen van hogere waarden.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits de gemeente bereid is een hogere grenswaarde vast te stellen en er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek.



4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Bergse Rechter Rottekade 11 en de Kootsekade 48-56 met de afwisseling van functies bedrijf, wonen en gemengd, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Aangezien er veel woningen in de omgeving waren moesten omliggende bedrijven hier al rekening mee houden. Met de toename van het aantal woningen verandert dit niet. De belangrijkste is de tramremise ten noorden van de woningen. De tramremise valt onder milieucategorie 3.2. Er geldt een richtafstand van 50 meter, hier wordt niet aan voldaan, de woningen bevinden zich op 17 meter afstand van de tramremise. De tramremise dient in haar bedrijfsactiviteiten echter al rekening te houden met de omliggende woningen en wordt niet verder beperkt door de ontwikkeling

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.2). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Omdat er al woningen in de panden te vinden zijn gaan we er vanuit dat het bouwen van woningen op deze locatie mogelijk is.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering een belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Er bevinden zich al woningen in het pand waardoor we er vanuit gaan dat dit mogelijk is op de locatie.



4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.



Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

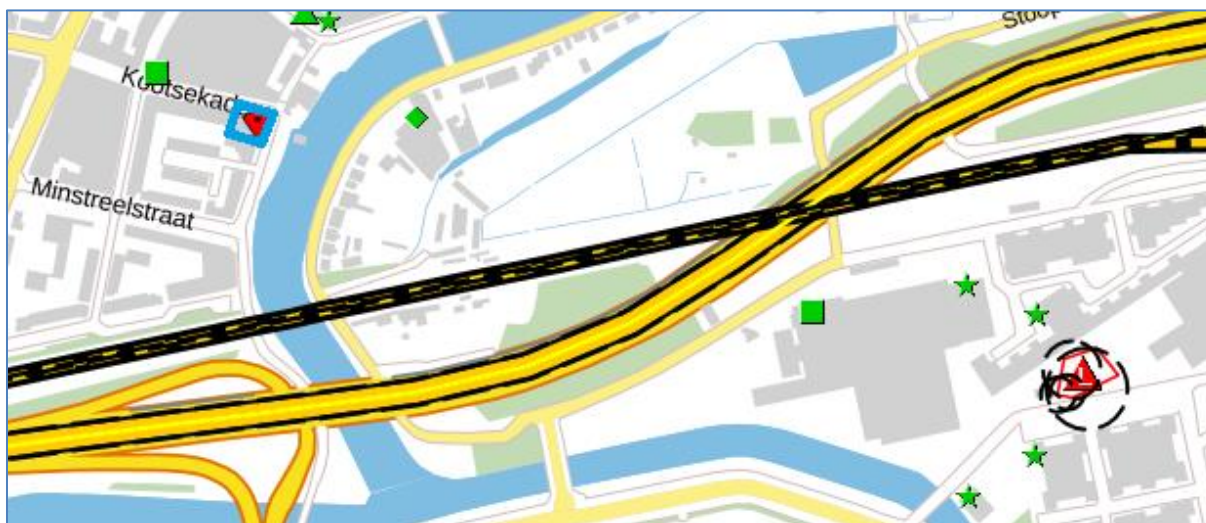
Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Woningen betreffen een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied



risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) een hoofdvaarweg, De Rotte, spoorbaan en rijksweg A13, A16 en A20, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buitransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Het plafond van het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) blijft binnen het profiel van de autosnelweg en levert daardoor geen belemmering op voor dit bestemmingsplan. Daarnaast is er een spoorweg gelegen. De norm van 7 meter (gemeten uit het hart van het spoor) van het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) ligt direct naast het spoor. De strook grond tussen het spoor en de Bergse Rechter Rottekade waarop ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden ligt op meer dan 7 (150 meter) meter uit het hart van het spoor, de norm van het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering op.

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen. Voor de planlocatie zijn de volgende wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen relevant (liggende binnen een straal van 4 km om het plangebied): A13; A16 en A20. De planlocatie is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute met gevaarlijke stoffen. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico hoeft niet kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de A16 en A20. Voor de risico's als gevolg van het transport over de A16, A20 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

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



plafond van het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) blijft binnen het profiel van de autosnelweg en levert daardoor geen belemmering op voor dit bestemmingsplan. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt zowel in de huidige als in de toekomstige transportsituatie niet overschreden. De realisatie van de ontwikkelingen uit dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico, het groeprisico bedraagt 0,2 maal de oriënterende waarde.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied is een EV-relevante inrichting gevestigd. Het gaat om een tankstation. Deze is echter verder weg dan 500 meter gesitueerd zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid een belemmering voor onderhavig initiatief aan de Bergse Rechter Rottekade 11 en de Kootsekade 48-56 in Rotterdam. Rondom de planlocatie bevinden zich (spoor)wegen die de nodige risico's met zich mee brengen. Echter geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico. Het was een kantoor en worden nu woningen, toename van het aantal woningen zal beperkt zijn.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.



4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Er is een watertoets uitgevoerd voor het plan, welke valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (bijlagen 8 en 9). Op basis van de verstrekte gegevens concludeert het waterschap dat er een waterstaatkundig belang is. De waterstaatkundige belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het Hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies. Dit is onder andere gebaseerd op de volgende punten:

- 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, missen bepaalde gegevens 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.



4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar wonen aan de Bergse Rechter Rottekade 11 en de begane grond en kelder van de Kootskade 48-56 in Rotterdam voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Rotterdam en voorziet het initiatief in extra woningen met een tuin, waarmee het een bijdrage levert aan de woningvoorraad en woningen biedt aan starters en doorstromende gezinnen in een stedelijke omgeving. Het ontwerp houdt rekening met de cultuur historische waarden van de bebouwing aan de BRR11





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu