



Gemeente Rotterdam

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ostadehof te Rozenburg

Datum: 2 november 2023
Versie: Ontwerp

Ostadehof te Rozenburg

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Gekozen planopzet	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Nationaal beleid	11
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik	23
3.2 Projectbeschrijving	25
Hoofdstuk 4 Toetsing aan Omgevingsaspecten	26
4.1 Water	26
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Geluid	30
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bodem	37
4.7 Archeologie	38
4.8 Cultuurhistorie	39
4.9 Flora en fauna	40
4.10 Duurzaamheid en energie	41
4.11 Verkeer en parkeren	43
4.12 Besluit m.e.r.	45
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	46
5.1 Inleiding	46
5.2 De opzet van de planregels	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Bijlagen bij toelichting	54
Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten	55
Bijlage 2 Geuronderzoek	56
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	57
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	58
Bijlage 5 Aerius berekening	59
Bijlage 6 Aerius bijlage (realisatiefase)	60
Bijlage 7 Aerius bijlage (gebruiksfase)	61
Bijlage 8 Quicksan flora en fauna	62
Bijlage 9 Aanvullend ecologisch onderzoek - De Huismus	63
Bijlage 10 Aanvullend ecologisch onderzoek - De Vleermuis	64
Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	65

Regels	66
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	67
Artikel 1 Begrippen	67
Artikel 2 Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	72
Artikel 3 Groen	72
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	73
Artikel 5 Wonen	74
Artikel 6 Waarde - Archeologie	76
Hoofdstuk 3 Algemene regels	78
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 8 Algemene bouwregels	79
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	80
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	81
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	82
Artikel 11 Overgangsrecht	82
Artikel 12 Slotregel	83
Bijlagen bij regels	84
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	85

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningbouwbehoefte in Nederland is onverminderd hoog, dat geldt ook voor de gemeente Rotterdam. Het heeft de voorkeur om deze woningbouwbehoefte zoveel als mogelijk binnenstedelijk op te lossen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling binnen de kern Rozenburg. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 44 woningen mogelijk, hiermee wordt een directe bijdrage geleverd aan het bestaande woningtekort.

Het plangebied is gelegen aan de Rivierenlaan 18 te Rozenburg. Binnen het plangebied waren voorheen een zwembad en een sauna aanwezig. Het zwembad, de sauna en de bijhorende bebouwing zijn in 2016 afgebroken, daarna heeft het plangebied grotendeels braak gelegen. Het plangebied heeft in de bestaande situatie dan ook geen actieve functie, behoudens het wandelpad dat vanaf de Rivierenlaan naar de Ostadelaan loopt. Met voorliggend bestemmingsplan krijgt het plangebied weer een actieve functie als woongebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Rozenburg ligt geografisch gezien ten westen van de stad Rotterdam. Rozenburg wordt aan de oost-, zuid-, en westzijde omringd door de bestaande havens Europoort en Botlek. Ten noorden van Rozenburg is de Nieuwe Waterweg (welke onderdeel is van de Maas) gesitueerd.

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Rozenburg en wordt aan alle zijdes omringd door bestaande bebouwing. Aan de noord-, oost-, en westzijde is bestaande woningbouw aan respectievelijke de Rivierenlaan, Merwedestraat en de van Ostadelaan aanwezig. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een bestaande groenstrook, direct daarachter ligt de Droespolderweg. Onderstaande afbeeldingen 1 en 2 geven de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied weergegeven met rode cirkel (bron: google maps)



Afbeelding 2: Exacte ligging van het plangebied, weergegeven met rood kader (bron: google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden in de bestaande situatie de volgende bestemmingsplannen en besluiten:

- Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' zoals vastgesteld op 11 maart 2010;
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' zoals vastgesteld op 14 december 2017;
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening biologische veiligheid' zoals vastgesteld op 14 juni 2018;
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' zoals vastgesteld op 3 februari 2022;
- Voorbereidingsbesluit 'Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores' zoals vastgesteld op 3 februari 2022.

Met name de bestemmingsplannen 'Bebouwde Kom Rozenburg' en 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 4.11 zal nader ingegaan worden op de toegepaste parkeernormen. De overige bestemmingsplannen en het voorbereidingsbesluit hebben geen direct invloed op de beoogde ontwikkeling.

Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg'

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' is het voornaamste bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Recreatie' en 'Groen'. De groenbestemming bevindt zich alleen aan de randen. Het zwembad en de sauna hadden de recreatieve bestemming. Afbeelding 3 geeft de ligging van het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan weer.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Recreatie' zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of een jacht- en passantenhaven. Daarnaast zijn ook volkstuinen, evenementen en nutsvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn bijbehorende wegen en paden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Het plangebied kent drie bouwvlakken waarbinnen gebouwen zijn toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter, 4,5 meter en 0,5 meter.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, pad, speelvoorzieningen en daarmee vergelijkbare gebruiksmogelijkheden. Tevens zijn (ondergrondse) nutsvoorzieningen, waterlopen en waterhuishoudkundigevoorzieningen toegestaan. Ook zijn evenementen toegestaan. Het plangebied kent geen bouwvlak, daarom zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter. De bestemming 'Groen' is toegekend aan het structurele groen binnen de kern Rozenburg, zo blijkt ook uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg'.

De realisatie van de beoogde nieuwe woonwijk inclusief de bijbehorende voorzieningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het juiste juridisch-planologische kader te bieden.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' met de enkelbestemmingen 'Recreatie (licht groen)' en 'Groen' (donkergroen), plangebied middels rood kader weergegeven (bron: ruimtelijke plannen).

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan sluit qua juridisch-planologische regeling aan bij het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg'. Het bestemmingsplan wordt daarmee op een logische wijze ingepast binnen de bestaande bestemmingsplan systematiek in Rozenburg. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke opzet van de beoogde nieuwe woonwijk met rechtszekerheid voor alle partijen en belanghebbenden. De planregeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). Deze bindende planstukken worden nader onderbouwd met voorliggende toelichting.

Wat betreft de plansystematiek sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het beoogde woningbouwplan in Rozenburg.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI is opgesteld voor de Omgevingswet die in werking treedt op 1 januari 2024. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er op lokaal weinig directe opgaven zijn. De vier prioriteiten zijn abstract, de 21 nationale belangen geven wel richtlijnen voor lokale projecten om een bijdrage te leveren aan de nationale doelstellingen. Deze richtlijnen zijn in principe niet allemaal bindend voor de lagere overheden. Wel zijn de belangrijkste nationale belangen juridisch geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf 2.1.2) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, paragraaf 2.1.3).

Voorliggend plan draagt met name bij om in de acute woningbehoefte te voorzien. Duurzaamheid en klimaatadaptatie krijgen daarnaast ook een steeds belangrijkere rol in ruimtelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw voorziet in moderne, duurzame woningen. Met de beoogde groene inpassing wordt tevens een bijdrage geleverd aan de gevolgen van klimaatadaptatie.

De woningbouwontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de prioriteiten en de nationale belangen zoals vastgelegd in de NOVI. De NOVI vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en is geconsolideerd op 1 januari 2017. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de conceptversie van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 14 nationale belangen in het Barro 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. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De gehele kern Rozenburg wordt vanwege de Rotterdamse Haven omringd door het nationale belang 'Grote Rivieren'. De dichtstbijzijnde gronden liggen op een afstand van 150 meter, daarom gelden er voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmeringen en/of specifieke voorwaarden.

Ten zuiden van het plangebied, op circa 200 meter, liggen gronden welke vallen binnen het nationale belang 'Elektriciteitsvoorziening'. Voor voorliggend bestemmingsplan gelden er geen belemmeringen en/of specifieke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet direct binnen gronden die zijn aangewezen voor één van de nationale belangen. Het Barro bevat daarom geen directe en/of indirecte verplichtingen voor het plangebied. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaand of nieuwe stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 44 woningen mogelijk. Op basis van vaste jurisprudentie is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook verplicht.

De eerste stap is het vaststellen van de behoefte aan de woningbouwontwikkeling. De behoefte aan de beoogde woningbouwontwikkeling volgt uit de verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten. Concreet wordt de behoefte aangetoond in de Omgevingsvisie Rotterdam (paragraaf 2.3.1) en de Woonvisie Rotterdam (paragraaf 2.3.2). Voor een volledige onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar deze paragrafen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Rozenburg, het betreft daarmee een binnenstedelijke ontwikkeling. De tweede stap van de Ladder hoeft dan ook niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat het woningbouwprogramma dat mogelijk wordt gemaakt voorziet in een actuele behoefte. Het Bro en de Ladder voor duurzame verstedelijking vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevend ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan heeft met name een relatie tot de opgaven 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

De woonopgave binnen Zuid-Holland

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De ruimtelijke impact bepaald ook in hoeverre een uitgebreide onderbouwing middels de kwaliteitskaart wenselijk is. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonderder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Rozenburg. Het voldoet daarmee aan het principe uitgangspunt dat woningbouw zoveel als mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvindt. De behoefte aan woningbouw in Nederland is groot, zo ook voor de regio Rotterdam. Waar mogelijk moeten kansen in de bestaande stedelijke omgeving dan ook benut worden, op deze manier ontstaat een optimale benutting van de stedelijk omgeving. De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is dan ook passend binnen de opgaven 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

De ruimtelijke kwaliteitstoets en daarmee het provinciale belang is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. Het plangebied wordt reeds omgeven door (woon)bebouwing en is tot 2016 bebouwd geweest. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van de bestaande woonwijk mogelijk, passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren. De ontwikkeling dient dan ook geclassificeerd te worden als 'Inpassing'. De rol van de provincie is in dit geval dan ook beperkt, mede vanwege de constatering dat er geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling passend is binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is geactualiseerd en vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland en op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen. Onderdeel van Afdeling 6.2 zijn de artikelen Ruimtelijke Kwaliteit (6.9) en stedelijke ontwikkelingen (6.10).

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 wordt feitelijke provinciale betrokkenheid bij bestemmingsplanprocedure vastgelegd. De betrokkenheid wordt (zoals benoemd in paragraaf 2.2.1) bepaald op basis van de aard en omvang van het plan. Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dat valt binnen de categorie 'inpassen'. In artikel 6.9, lid 5 sub a staat hierover het volgende:

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.*

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.10 wordt feitelijk de provinciale eis voor het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking geborgd. In artikel 6.10 lid 1 sub a staat hierover het volgende:

- a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - 1. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - 2. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage.
- b. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
- c. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- d. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland 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 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.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling passend is binnen de juridische regels zoals gesteld in de omgevingsverordening. De omgevingsverordening vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie Rotterdam is de opvolger van de voormalige structuurvisie 'Stadsvisie Rotterdam 2030'. De Omgevingsvisie is opgesteld ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en heeft dezelfde beleidsstatus als de voorheen geldende Stadsvisie Rotterdam 2030.

Rotterdam is een stad met een diverse en dynamische bevolking. Rotterdam is een stad met een rijke geschiedenis en internationaal bekend om zijn historie en architectuur. Daarnaast is Rotterdam een belangrijke economische hub met een haven van wereldformaat, maar ook met een groeiende kenniseconomie. Rotterdam staat er goed voor, maar er zijn ook meerdere uitdagingen richting de toekomst.

Het gaat goed met de Rotterdamse economie maar veel economische sectoren moeten veranderen om schoner en duurzamer te worden en daarmee (internationaal) competitief te blijven. De groeiende economie is mede verantwoordelijk voor de bevolkingsgroei van de gemeente en daarmee ook voor de groeiende woningvraag. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en recreëren. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Bij deze ontwikkelingen is de aantrekkelijkheid van de stad en regio belangrijker dan ooit. Een biodivers, gezond en goed bereikbaar landschap in en rond de stad is randvoorwaardelijk om prettig te kunnen leven in Rotterdam en de regio. Om de groei te kunnen faciliteren heeft de gemeente Rotterdam 5 hoofdkeuzes gemaakt:

1. Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
2. Verstedelijken en verbinden;
3. Vitale wijken;
4. Energie- en grondstoffentransitie;
5. Vernieuwen van het verdienvermogen.

De woningmarkt en de toegankelijkheid van de woningvoorraad staan onder zware druk. De laatste jaren is het woningtekort in Nederland hard opgelopen, dat heeft geleid tot de woningnood waar we op dit moment mee te maken hebben. Door het opgelopen tekort zijn de prijzen van woningen hard gestegen, met name in steden als Rotterdam. Als gevolg van de sterke prijsstijging, stakt de doorstroming en is toegankelijkheid van de Rotterdamse woningmarkt gedaald tot een onwenselijk niveau. Als we niets doen loopt de druk op de woningmarkt nog verder op, waardoor de toegankelijkheid van de woningmarkt verder zal afnemen. Vooral starters en middeninkomens ondervinden hier de negatieve gevolgen van en zullen steeds verder in de knel komen. Er ligt een grote opgave om de woningvoorraad diverser, adaptiever en vooral meer betaalbaar te maken. Deels door toevoeging van betaalbare woningen via nieuwbouw, maar ook door regulering van de prijsontwikkelingen in de bestaande bouw. Hierbij is het de opgave is om een divers aanbod aan woontypologieën te creëren, passend bij de diverse vraag.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op woningbouw in de kern Rozenburg. Woningbouw is noodzakelijk om de groeiende behoefte binnen de gemeente op te vangen. Per geschikte locatie dient gekeken te worden welk woonmilieu wenselijk is. Binnen het plangebied is het stedenbouwkundig logisch grondgebonden (eengezins) woningen te realiseren, passend bij de bestaande woonwijk.

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft raakvlakken met hoofdkeuzes 1 t/m 3.

Rotterdam zet in op prettig leven in de delta

Rotterdam zet in op de ontwikkeling van een gezonde, groene, klimaatbestendige en veilige stad. Bij de herontwikkeling van gebieden en woonwijken is voldoende groen daarom van groot belang. Deze opgaven dienen samen te gaan met de woningbouwvraag binnen de gemeente. Binnen het plangebied worden deze opgaven gecombineerd, enerzijds met de realisatie van noodzakelijk woningen, anderzijds met voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (zoals ook wordt toegelicht in paragraaf 4.9 & 4.10). De groene strook direct ten zuiden van het plangebied blijft bestaan en de bestaande bomen aan de oost- en westzijde blijven zoveel mogelijk behouden. Hierdoor blijft een belangrijke groen- en recreatiestructuur gehandhaafd.

Verstedelijken en verbinden

Tussen 2010 en 2020 is de Rotterdamse bevolking met 50.000 mensen toegenomen, op basis van prognoses zal deze stijging doorzetten. De woningvraag is daarom sterk gestegen en de verwachting is dat deze stijging doorzet. Rotterdam zet in op extra woningbouw binnen de bestaande stedelijke gebieden. Verdichten waar mogelijk zodat uitbreiding naar het landelijk gebied niet noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling met voorliggend bestemmingsplan past binnen deze ambitie, het plangebied ligt immers binnen het bestaande stedelijk gebied van Rozenburg. Voorliggend bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de ambitie om tot 2040 tussen de 50 en 75 duizend extra woningen te realiseren.

Vitale wijken

Elke wijk moet vitaal zijn en voor haar bewoners dezelfde kansen bieden op het gebied van onderwijs, wonen en werk. Rotterdam heeft 5 basisvoorwaarden gesteld om vitale wijken te kunnen ontwikkelen. Deze 5 basisvoorwaarden zijn gezond, productief, duurzaam, compact en inclusief. De omgevingsvisie geeft verschillende voorbeelden mee per basisvoorwaarde, hier kunnen initiatiefnemers inspiratie uit halen. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk en draagt met name bij aan de verduurzaming van de Rotterdamse woningvoorraad.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling passend is binnen de beleidskeuzes zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Rotterdam. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op eendagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 1. de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 2. te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 3. woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 1. een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 2. ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 3. energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 1. het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 2. betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
 3. goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
 4. toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 5. woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

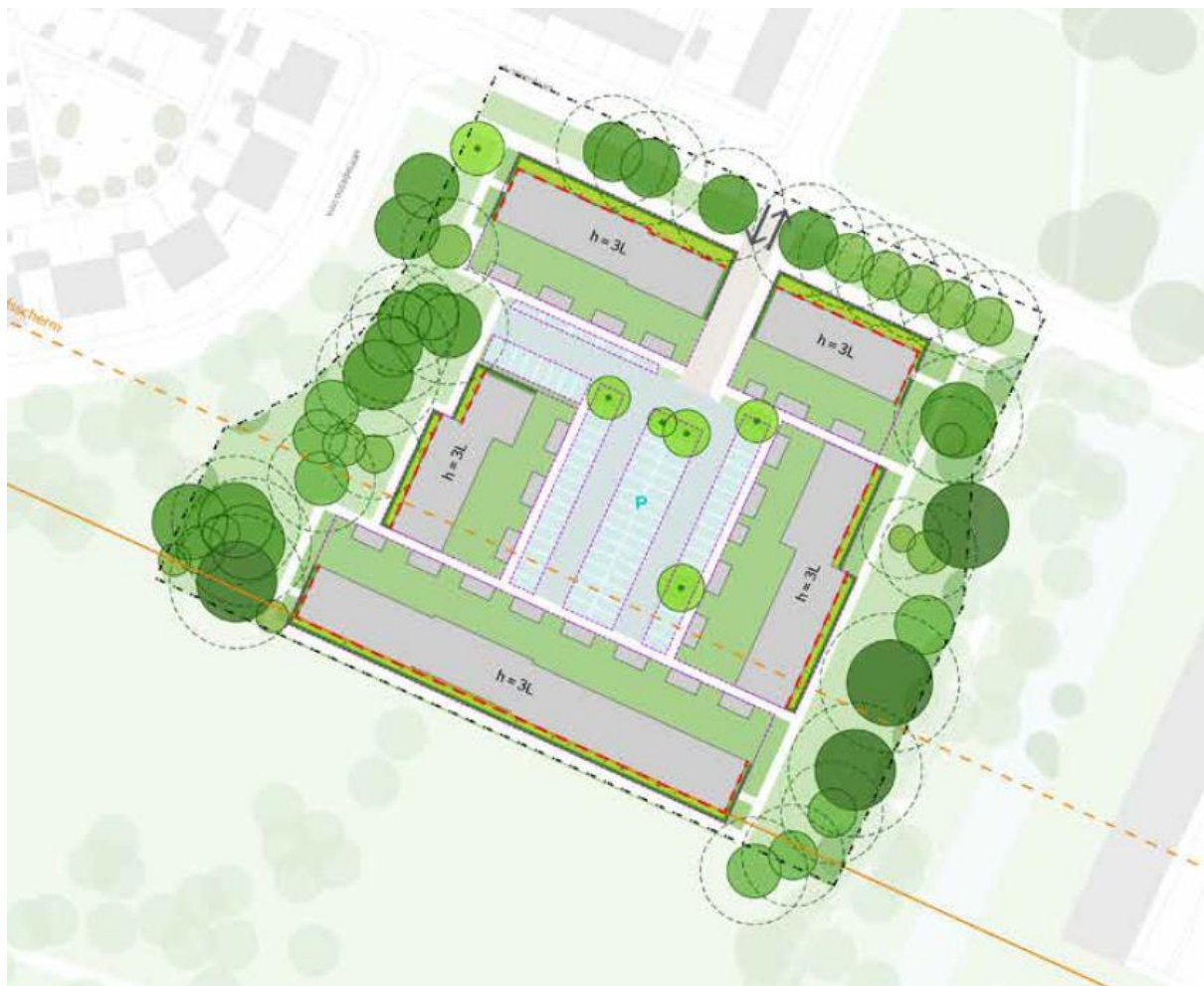
Aanvullend op de woonvisie is een addendum vastgesteld, ook heeft de Gebiedsatlas in augustus 2020 zijn intrede gedaan. Op basis van de gebiedsatlas wordt gestreefd naar het in balans brengen van de woningvoorraad. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Daarbij is grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Stadsbreed werd gestreefd naar de bouw van 18.000 woningen in de vorige collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. De visie betrof een instrumentele uitwerking van de (inmiddels vervangen) Stadvisie Rotterdam 2030 op het onderwerp wonen op de korte termijn.

Doorwerking plangebied

De Woonvisie is overgenomen in de Omgevingsvisie Rotterdam, maar biedt wel inzicht in de actuele cijfermatige woningbouwbehoefte. Het migratiecijfer van de gemeente Rotterdam is positief, dat betekent dat de bevolking toeneemt. De verwachting is dat het aantal inwoners tot 2035 nog zal toenemen met ongeveer 50.000 mensen, éénzelfde toename als tussen 2010 en 2020. Daarnaast zal het aantal éénpersoonshuishoudens naar verwachting met 15% toenemen. Gezamenlijk leidt dit tot een (nog) grotere woningbouwopgave. De groei zal met name te verwachten zijn in de stad Rotterdam zelf, maar hierdoor ontstaat veel beweging op de woningmarkt waarbij kernen net buiten de stad Rotterdam (met een goede fysieke leefomgeving) interessant worden voor verschillende doelgroepen. De realisatie van extra woningen op daarvoor geschikte locaties dient dan ook doorgezet te worden. Het plangebied draagt met de realisatie van maximaal 44 woningen in het vrije segment bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Rotterdam.

2.3.3 Nota van Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied heeft de gemeente Rotterdam, in samenwerking met de initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) opgesteld. De NvU is een samenvatting van alle belangrijke zaken om tot de ontwikkeling van het bouwplan binnen het plangebied te komen. In de NvU staan de uitgangspunten omschreven waaraan de initiatiefnemer dient te voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader voor de gemeentelijke ambities ten aanzien van het programma, de architectuur en alle relevante beleidsdoelen. De NvU zorgt er bovendien voor dat belangrijke randvoorwaarden als duurzaamheid, voldoende parkeergelegenheid en een klimaatadaptief ontwerp tijdig in de plannen verwerkt kunnen worden. In de NvU is een randvoorwaardenkaart opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft deze randvoorwaardenkaart weer. De NvU is als bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Randvoorwaardenkaart Nota van Uitgangspunten (bron: gemeente Rotterdam).

Doorwerking plangebied

Aan de hand van de NvU zijn de initiatiefnemer en de gemeente het plan nader gaan uitwerken. Zowel op landschappelijk als stedenbouwkundig niveau is het bouwplan ontwikkeld conform de randvoorwaarden uit het NvU. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in juridische regels. De verbeelding is een directe vertaling van de randvoorwaardenkaart. In samenhang met de opgenomen bouwregels worden de ruimtelijke randvoorwaarden één op één vastgelegd.

Naast de ruimtelijke randvoorwaarden is in het NvU ook het gewenste woningbouwprogramma opgenomen. Het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling is afgestemd op de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 2.3.2). In de gemeente Rotterdam is behoefte aan veel verschillende soorten woningen. In samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gekeken naar het gewenste woningbouwprogramma voor deze specifieke locatie. Van het gemeentelijke woonbeleid wordt voor Rozenburg (2030) ingezet op de volgende verdeling in woontypes en prijsklassen:

- 20% hoger- en topsegment;
- 27 middelduur segment;
- 53% sociaal.

Op de Rozenburgse woningmarkt is ruimte voor het gedoseerd toevoegen van woningen in het hogere- en topsegment. Het plangebied biedt de gewenste potentiële ruimtelijke kwaliteit om woningen in deze prijsklasse toe te voegen. Bouwlocaties in Rozenburg is schaars, het plangebied vormt één van de laatste locaties waar binnen de bebouwde kom woningen binnen het hogere- en topsegment toegevoegd kunnen worden. Voor woningen in het middeldure en sociale segment zijn andere locaties binnen Rozenburg beter geschikt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 44 woningen in het hoge vrije segment juridisch planologisch mogelijk. Conform het nieuwe Rotterdamse Kwaliteitsbeleid wonen dienen grondgebonden woningen een oppervlakte te hebben van minimaal 95 m² GBO. De ontwikkeling voldoet aan deze norm, planologisch is dat ook vastgelegd in de regels van de bestemming wonen. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee een directe vertaling van de NvU en het Rotterdamse woonbeleid.

Het bestemmingsplan en het gewenste bouwplan passen binnen de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de NvU.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 Historie Rozenburg

De kern Rozenburg vormt feitelijk een eigen wijk. De woonkern is opgedeeld in de wijken 'Rozenburg' en 'Noordzeeweg en omgeving'. Alleen in de wijk Rozenburg wonen mensen, het overige grondgebied van kern in onbewoond en in gebruik als groene landtong tussen de havens van Rotterdam.

Rozenburg ligt op het gelijknamige eiland. Het eiland ontstond in de 16e eeuw in de Maas en groeide vervolgens uit tot een eiland met een lengte van circa 20 kilometer. Sinds de moderne ontwikkeling van de Rotterdamse Havens is het eiland meerdere malen vergraven tot de (nu bekende) Europoort en de Maasvlakte. Het eiland Rozenburg werd voor het eerst genoemd in 1585. In dat jaar kregen vader en zoon Bisdommer uit Vlaardingen toestemming om een drooggevalen plaat te bedijken en daar een vogelkooi en woning te maken. Kort daarna werden ook de polders Blankenburg, Ruigeplaat en Langeplaat bedijkt. De schaarse bewoning concentreerde zich destijds aan de zuidzijde, bij het haventje van Blankenburg. Bij het haventje van Blankenburg verrees in 1659 ook de eerste kerk van het eiland. Onderstaande afbeelding geeft Rozenburg weer in het jaar 1815.



Afbeelding 5: Rozenburg in het jaar 1815 (bron: topotijdsreis)

In de loop van de tijd groeide het eiland meer richting het westen. De veerverbinding tussen Brielle en Maassluis werd daarmee geblokkeerd. Eerder was ten behoeve van die verbinding een weg over het eiland gelegd met twee veerhoofden: de Brielse en Maassluise heuvel. Een gedeelte van deze verbindingsweg is bewaard gebleven in de huidige Zandweg. In de 19^e eeuw breidde de bebouwing op het eiland zich uit. Verspreid over het eiland lagen verschillende kernen, waaronder Blankenburg. De negentiende-eeuwse uitbreidingen vonden plaats in het centrum van het eiland. Zo werden achtereenvolgens de molen, het gemeentehuis, het doktershuis, de begraafplaats en ten slotte de kerken daar gebouwd.

Tot circa 1955 was Rozenburg een agrarisch gebied met vele landbouwbedrijven. In het westen lag het duin- en natuurgebied De Beer. Omstreeks 1955 werd dit gebied vergraven ten behoeve van Maasvlakte en Europoort. Ten behoeve van de industrie is het eiland onherkenbaar veranderd. Kanalen doorsnijden het van west naar oost en de overgebleven gronden zijn met enkele meters bagger opgehoogd. De bewoning is gecentreerd rond het 'nieuwe' centrum Rozenburg. Aan het agrarische verleden herinneren nog slechts de molen en enkele boerderijen. Rozenburg is sinds 2010 een deelgemeente van Rotterdam.

3.1.2 Huidige gebruik

Binnen het plangebied was het voormalige zwembad 'De Zeehond' inclusief een sauna aanwezig. Het zwembad, de sauna en de bijbehorende bebouwing zijn in 2016 afgebroken, daarna heeft het plangebied grotendeels braak gelegen.

Het plangebied wordt een noord-, oost-, en westzijde omringd met bestaande woningbouw. Het overgrote deel van deze woningen bestaat uit grondgebonden woningen met twee lagen en een kap, maar aan de oostzijde is ook een 5-laags appartementengebouw aanwezig. De bestaande omliggende buurten zijn planmatig opgezet en worden hoofdzakelijk via de Rivierenlaan, Laan van Nieuw Blankenburg en de Tienmorgenseweg ontsloten op de Droespolderweg. Tussen de verschillende buurten zijn meerdere openbare groenvoorzieningen en wandelpaden aanwezig, de onderlinge verbinding is daarmee goed te noemen. Het plangebied ligt tussen buurten 'de Rivierenbuurt' en 'De Pothof/De Erven' gesitueerd.

Ten zuiden van het plangebied loopt de zogenaamde groene gordel van Rozenburg. Deze groenzone is bij de realisatie van Rozenburg bewust aangelegd rondom het dorp als visuele bescherming tegen de omringende industrie van Europoort en Botlek. De Groene Gordel wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

3.2 Projectbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 44 woningen mogelijk. De beoogde woningen sluiten qua aard en omvang aan bij de bestaande grondgebonden woningen in de omgeving. Het doel is om een rustig woonmilieu te realiseren met een hoogwaardige fysieke leefomgeving. Binnen het plangebied worden maximaal 44 woningen verdeeld over 5 blokken.

De blokken 1 en 2 liggen gesitueerd aan de Rivierenlaan en gaan een directe relatie aan met bestaande bebouwde omgeving. Qua architectuur en uitstraling zullen deze woningen dan ook aansluiten op de omgeving. De tuinen van deze woningen liggen direct achter de woningen, aan de voorzijde is nog een voortuin voorzien.

De blokken 3 en 4 liggen in het hart van de nieuwe buurt en worden gescheiden door het parkeerterrein. De woningen zijn met de voorgevel gesitueerd op het omliggende groen, de achtertuinen grenzen aan het binnenterrein. Stedenbouwkundig is ervoor gekozen om in beide woonblokken een verspringing aan te brengen, op deze manier wordt een massieve en repeterende uitstraling voorkomen. Bovendien wordt op deze manier rekening gehouden met het bestaande groen rondom het plangebied. De woningen zijn via de achterzijde en via de voor- en achtertuin bereikbaar.

Blok 5 bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de Rivierenlaan. De woningen hebben een oriëntatie op de aangrenzende groenvoorziening, maar zijn ook via de achterzijde bereikbaar voor de bewoners. De tuinen van deze woningen grenzen ook aan het parkeerterrein. De positionering van blok 5 heeft grotendeels te maken met het verkeerslawaaï vanaf de Droespolderweg en de A15, maar ook met de spoorlijn. De positionering van blok 5 is gelijk gepositioneerd aan de woningen in de omgeving en draagt bovendien bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat binnen de nieuwe buurt.



Afbeelding 6: beoogde stedenbouwkundige opzet (bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 4 Toetsing aan Omgevingsaspecten

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees tot gemeentelijk niveau. Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het voorgaande waterbeheerprogramma werd als te gedetailleerd ervaren, dat is losgelaten. Het programma omvat nog altijd de doelen voor de lange termijn en de wijze waarop deze bereikt worden. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Toekomstbestendig waterbeheer, Waterveiligheid, Voldoende en schoon water, Waterketen, Wegen en vaarweg.

Voor het thema waterveiligheid 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.

Het plangebied ligt binnendijs en maakt onderdeel uit van het peilgebied 20.01. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van -0,10 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Nieuw Blakenburg (waar het plangebied binnen valt) is vrijwel geen oppervlakte water aanwezig, er loopt één hoofdwatgang direct ten oosten van het plangebied.

Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 44 woningen te realiseren. De voorheen aanwezige bebouwing is hiervoor reeds gesloopt. In totaal is 8.688 m² verharding verdwenen. De voorheen aanwezige verharding bestond uit een zwembad (2.362 m²), bouwwerken van onder andere de sauna (3.064 m²) en bestrating (3.261 m²). In de toekomstige situatie is er sprake van een verhard oppervlak van maximaal 8.884 m². De toekomstige verharding bestaat uit woningen (2.541 m²), bergingen (429 m²), deels verharde tuinen tot maximaal 50% (1.384 m²), bestrating inclusief het parkeerterrein (3.574 m²).

De herontwikkeling van het plangebied zorgt daarmee voor afname van het verharde oppervlak met 759 m². Omdat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak is op grond van het beleid van het waterschap daardoor geen sprake van een verplichte watercompensatie.

Het plangebied is niet gelegen in een waterkering, dan wel binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt direct ten zuiden van het plangebied ter hoogte van de Droespolderweg, op z'n 70 meter van het plangebied.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Rozenburg. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, worden de nieuwe woningen gerealiseerd met duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Verdroging

De toename van verharding in stedelijke gebieden zorgt naast versnelde afvoer voor nog een negatieve ontwikkeling: verdroging. Verharding zorgt ervoor dat water minder makkelijk infiltreert naar het grondwater. Naast meer onverhard terrein kan ook het gebruik van waterdoorlatende verharding de verdroging tegengaan. In de nieuwe inrichting worden verschillende typen klinkers voorzien, hierdoor zal een deel van het hemelwater direct in de grond kunnen infiltreren.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader wordt de waterbeheerder altijd betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waterschap heeft inmiddels akkoord gegeven op de waterparagraaf en de toekomstige waterhuishouding binnen het plangebied.

4.2 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. In onderstaande tabel zijn de minimale richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter
5.1	300 meter	500 meter
5.2	500 meter	700 meter
5.3	700 meter	1.000 meter
6	1.000 meter	1.500 meter

Tabel: Richtafstandentabel VNG (bron: VNG)

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. Uit het geldende bestemmingsplan “Bebouwde Kom Rozenburg” blijkt dat de omgeving van het plangebied hoofdzakelijk wordt aangemerkt als woongebied. Op het bedrijventerrein Pothof (ten westen van het plangebied) zijn wel bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, ook zijn ten zuiden van het plangebied verschillende infrastructuur en het haven terrein Botlek gesitueerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.

Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein Pothof gesitueerd. Planologisch zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.2 toegestaan. Ten opzichte van een rustige woonwijk dient een afstand van 100 meter aangehouden te worden. De kortste afstand bedraagt ca. 120 meter, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal noodzakelijk afstand.

Ten zuiden van het plangebied zijn de haven terreinen 'Botlek-Pernis' en 'Europoort - Maasvlakte' gesitueerd. Ter plaatse zijn zwaar milieubelastende bedrijven toegestaan. De afstand tot het bedrijventerrein bedraagt circa 300 meter, aanvullend onderzoek naar geluid- en geurhinder is noodzakelijk. De geluidsbelasting wordt in paragraaf 4.3 nader behandeld.

Geuronderzoek

Het uitgevoerde geuronderzoek is toegevoegd als bijlage 2 aan voorliggende toelichting. Het doel van dit onderzoek is om te beoordelen of bij de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de geurhinder. Daarnaast mogen de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering op de haven terreinen.

DCMR berekent de verwachte geurbelasting, afkomstig van de grote industrie in het Rijnmondgebied. Daarbij wordt gebruik van de informatie over de geuremissie, die is vastgelegd in de vergunning van de geurrelevante bedrijven. Al deze informatie is samengevoegd op een geurhinder contourenkaart, waarop te zien is dat het plangebied binnen de geurhindercontouren ligt. Er is geen sprake van ernstige geurhinder binnen het plangebied. Daarnaast wordt een dalende trend verwacht voor de geurbelasting en daarmee in geurhinder en geurklachten, als gevolg van verdergaande maatregelen bij de industrie en de scheepvaart. Bij effectieve uitvoering van de Geuraanpak Rijnmondgebied bij vergunningverlening mag worden verwacht dat geen nieuwe geurhinder ontstaat.

Rozenburg als geheel is aan drie zijden (west, zuid en oost) door industrieterrein omsloten. De geurcontouren van 0,5 ouE/m³ als 98-percentiel (als richtwaarde voor een goede milieukwaliteit) liggen tot op een afstand van circa 10 km vanaf de industriële bronnen in het havengebied. De planlocatie bevindt zich in een woonwijk tussen woningen aan de Van Ostadelaan (west) en het appartementengebouw aan de Merwedestraat (oost). De afstand van de eerstelijns bebouwing tot het industrieterrein blijft gelijk.

Conclusie

Omdat het plangebied nauw aansluit op de bestaande eerstelijns woonbebouwing, zal de geurbelasting ter plaatse van het plangebied gelijk zijn met de geurbelasting bij de bestaande woningen. Andersom zal de ontwikkeling geen beperking vormen voor de activiteiten op het industrieterrein, omdat de eerstelijns woonbebouwing niet dichterbij het industrieterrein komt te liggen. De geurbelasting bij de voorgenomen woningen wordt daarom aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect 'geur' waardoor het geen belemmering bestaat voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 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.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen en binnen de geluidszone van enkele gezoneerde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 3. De resultaten en conclusies van het akoestisch onderzoek worden hieronder weergegeven.

Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

De voorziene geluidsgevoelige objecten bevinden zich binnen de geluidscontouren van de volgende zoneplichtige (en niet zoneplichtige) geluidsbronnen:

- Rijksweg A15;
- Droespolderweg;
- Industrieterrein Botlek-Pernis;
- Industrieterrein Masavlake-Europoort

Naast de gezoneerde wegen zijn ook de 30 km/u wegen Rivierenlaan en de Frans Halsstraat meegenomen in het akoestische onderzoek. Aanvullend op deze gezoneerde geluidsbronnen is ook nestgeluid (geluid geproduceerd door de aggregaten en of hoofdmotoren van afgemeerde schepen) als industrielawaaï beschouwd. Dit is in lijn met recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het nestgeluid en het scheepvaartgeluid worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder of het gemeentelijke geluidbeleid, maar alleen voor het bepalen van de geluidwering van de gevels voor de aanvraag Omgevingsvergunning.

De spoorlijn ten zuiden van het plangebied is sinds 2021 aangepast door de ingebruikname van het Theemswegtracé. Door deze aanpassing is de geluidzone van de spoorlijn 100 meter geworden. Het plangebied ligt op circa 180 meter afstand van de spoorlijn. Spoorweglawaaï wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeer binnen het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (A) wordt voldaan. Ook wordt vanwege het geluid van Maasvlakte-Europoort aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A) voldaan.

Vanwege het geluid van industrieterrein Botlek-Pernis wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Ook wordt de maximaal toelaatbare waarde van 60 dB(A) (na het toepassen van de zeehavennorm) overschreden. De woningen waarvoor de maximaal toelaatbare waarde wordt overschreden worden de geveldelen doof toegepast. Doof houdt in dat deze delen geen (of alleen in uitzonderingssituaties) te openen delen bevat.

Aan het gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot geluidsluwe gevels en geluidsluwe buitenruimtes kan grotendeels niet worden voldaan. Vanwege de overschrijding dienen akoestische maatregelen getroffen te worden. Door een combinatie van akoestisch perceelafschermingen van 1,8 meter (met hoekschermen van 2,4 meter voor de hoogst belaste woningen op de hoeken) en het toepassen van Silent Air systemen wordt geconcludeerd dat zo goed mogelijk aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Daarnaast is sprake van extra compensatie doordat ook wordt voorzien in de mogelijkheid om de woningen te koelen. Gecombineerd is naar oordeel van de gemeente daarmee sprake van een acceptabel woon-en leefklimaat. Een volledig overzicht van de maatregelen is opgenomen in de regels, bijlage 3 en het hogere waarden besluit.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het nemen van de akoestische maatregelen, zoals beschreven in het akoestische onderzoek en het hogere waarden besluit, planologisch geborgd is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de te nemen maatregelen wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling en de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 44 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM10 en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Conclusie

In Nederland wordt inmiddels gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Dit is de opvolger van de NSL Monitoringstool voor luchtkwaliteit. In het CIMLK zijn de achtergrond waarden te vinden van stoffen als NO₂, PM10 en PM2,5. Gekeken is naar het dichtstbijzijnde rekenpunten (Rijksweg A15, Van Ostadelaan en Rivierenlaan). Op basis van dit bureauonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden.

Stof	Wettelijke grenswaarde	Gemeten concentratie	Voldoet aan wettelijke grenswaarden?
NO ₂	40 µg/m ³	22,75 µg/m ³	Ja
PM ₁₀	40 µg/m ³ (max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³)	16,85 µg/m ³	Ja (6 overschrijdingsdagen, voldoet aan maximum)
PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,8 µg/m ³	Ja

Tabel: beoordeling luchtkwaliteit

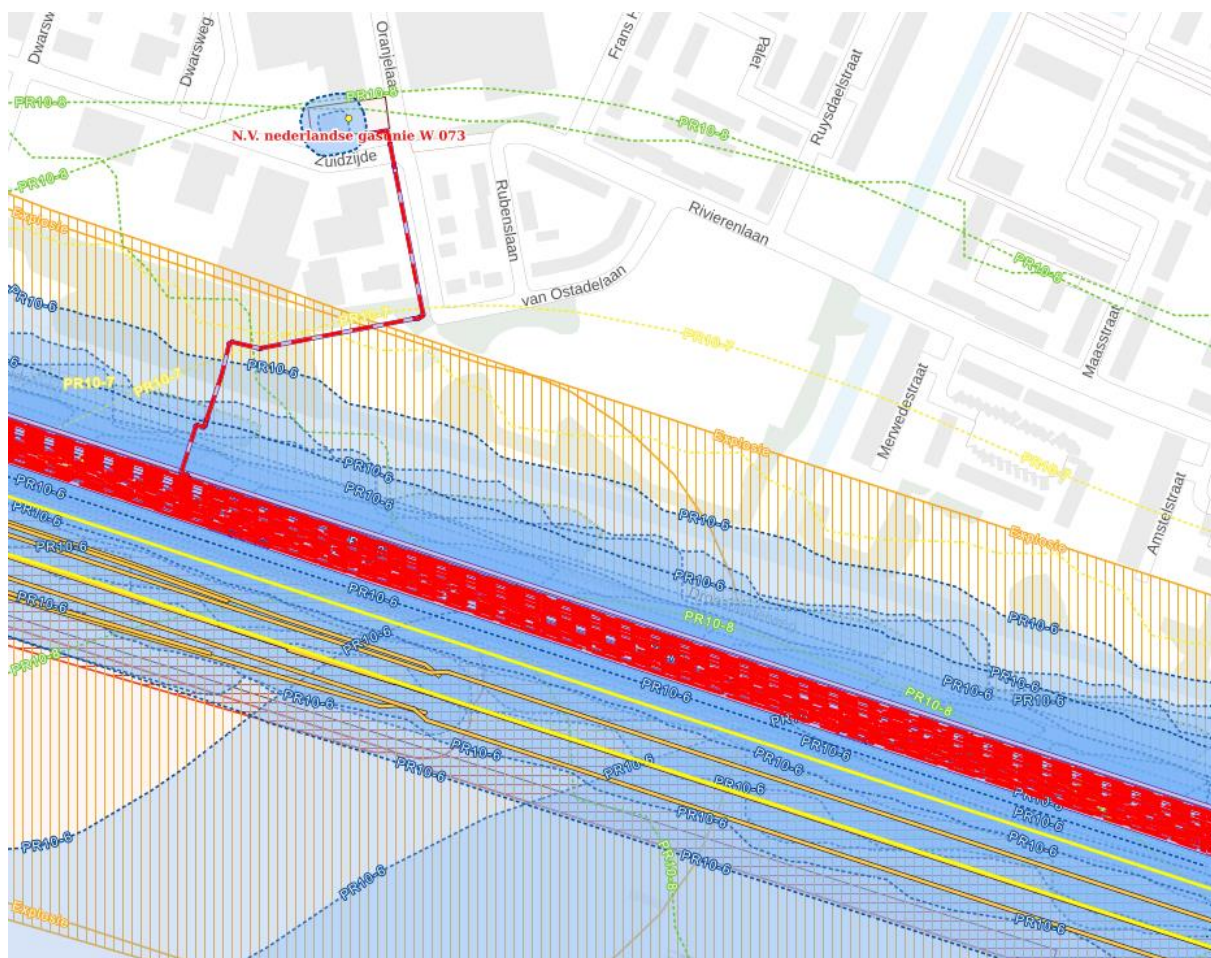
Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zelf draagt in 'niet betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ook de in toekomstige situatie acceptabel is. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

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^{-6} /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 van het bestemmingsplangebied verschillende risicobronnen gelegen maar vindt ook het transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor een visuele weergave van alle risicobronnen is de openbare Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Op basis van Atlas Leefomgeving is te zien dat er geen plaatsgebonden risicocontouren tot over of direct nabij het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde is een gasreducerstation aan de Zuidzijde 54, maar deze risicocontour vormt geen belemmering. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied.



Afbeelding 7: Uitsnede van de openbare risicokaart (bron: risicokaart.nl)

In de nabijheid van het plangebied vindt wel transport en opslag van gevaarlijke stoffen plaats, zowel boven de grond (Rijksweg A15, spoorverbinding 'Rotterdam, Emplacement Waalhaven Zuid – Rotterdam, Emplacement Maasvlakte') als onder grond middels buisleidingen. De risicocontouren 10^{-7} en 10^{-8} reiken tot over het plangebied, derhalve is een nadere onderbouwing van het groepsrisico noodzakelijk. Specifiek gaat het om de volgende risicocontouren:

1. A15: Vervoer gevaarlijke stoffen
 - a. PR⁻¹⁰: 17 meter
 - b. PR⁻⁷: 185 meter
 - c. PR⁻⁸: 941 meter
2. Vervoer via spoorverbinding 'Rotterdam, Emplacement Waalhaven Zuid – Rotterdam, Emplacement Maasvlakte'
3. Buisleidingen onder de grond (tussen A15 en Droespolderweg gelegen)
4. Bedrijven op Botlek-Pernis:
 - a. Reym Rotterdam B.V.: PR⁻⁸ contour
 - b. Huntsman Holland B.V.: PR⁻⁸ contour
 - c. C.RO Ports Nederland B.V.: PR⁻⁷ en PR⁻⁸ contour;
 - d. C.Steinweg Handelsveem; PR⁻⁸ contour

De PR⁻⁷ en PR⁻⁸ contouren van de verschillende bovengenoemde bedrijven reiken tot ver over Rozenburg. Bijvoorbeeld de contour van Huntsman Holland B.V. reikt tot over de Molenweg en Essendaal, vrijwel de noordzijde van Rozenburg. In de bestaande situatie is de populatie binnen deze contouren al hoog.

Voor een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar het verschil tussen de (planologische) huidige en toekomstige maximale populatie. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2010 waren het zwembad, de sauna en de bijbehorende bouwwerken nog in gebruik. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in 44 nieuwe woningen. Bouwwerken die niet aangemerkt wordt als 'zeer kwetsbare bestemmingen', zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijven of gezondheidszorg.

De voorheen aanwezige bebouwing wordt als uitgangspunt genomen bij het bepalen van de maximale populatie binnen het plangebied. Voor de toekomstige populatie wordt gekeken naar het aantal woningen en de bewoners. Het gemiddelde aantal mensen per huishouden bedraagt in Nederland 2,12 mensen (CBS, 2023). Met het beoogde aantal van 44 woningen betekent dit dat er (afgerond) 93 mensen aanwezig zullen zijn in de nieuwe woonwijk. De omvang van de voorheen aanwezige functies waren aanzienlijk, met zekerheid kan gesteld worden dat het aantal individuele bezoekers op zowel een werk- als weekenddag hoger lag dan de 93 mensen die in de nieuwe situatie binnen het plangebied verblijven. Op basis van de cijfermatige onderbouwing kan gesteld worden dat het groepsrisico zal afnemen.

Nachtperiode

Er is nog wel specifiek gekeken naar de toename van de nachtpopulatie door de nieuwe woningen. In tegenstelling tot de voorheen aanwezige functies geldt voor woningen dat de aanwezigheidspiek niet overdag maar in de nacht ligt. Vanwege de toename van het thuiswerken sinds Covid-19 is het verschil tussen de dag- en nachtperiode overigens wel afgenomen. In de nachtperiode zal sprake zijn van een maximale toename van 93 personen binnen de veiligheidscontour aangezien de voorheen aanwezige functies 's nachts gesloten waren (worstcase aanname). Op de gehele populatie gezien in- en rondom de risicobronnen (bestaande woningen, bedrijven etc.) is een toename van 93 rekenkundig gezien nihil. Het uitvoeren van een kwantitatieve berekening met de CAROLA-tool wordt dan ook niet zinvol geacht. Wel is een beperkte verantwoording opgesteld in het kader van rampscenario's & zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners van de woonwijk.

Rampscenario's

Bleve

Het maatgevende scenario op het spoor en de weg voor brandbare stoffen is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagon. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf met daarna warmtestraling. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagon bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tankwagon.

Zoals te zien op afbeelding 7 liggen de woningen buiten de opgenomen explosieaandachtsgebieden. Deze explosieaandachtsgebieden zijn specifiek opgenomen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen (via de weg). De woningen liggen dus op voldoende afstand van het spoor en de weg (ca. 190 meter) in combinatie met de zelfredzaamheid (*zie kopje nachtperiode*) van de toekomstige bewoners en de mogelijke vluchtroutes vanuit de nieuwe woonwijk. Omdat er geen sprake is van 'zeer kwetsbare groepen en/of bebouwing' zijn wettelijke verplichte maatregelen in het kader van de BLEVE niet noodzakelijk.

Toxisch scenario

Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tank met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De nieuwe functie en beoogde bebouwing zijn niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

De woonwijk wordt via één ontsluitingsweg goed ontsloten via de Rivierenlaan. Het is daarnaast ook goed mogelijk te vluchten via het omliggende groen en de aanwezige wandelpaden. Deze woonwijk is zo ingericht dat de vluchtroutes van het spoor af georiënteerd zijn.

Bleve

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

Wanneer een incident optreedt is het beste advies om te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna verdient het aanbeveling om te vluchten in verband met secundaire branden. Bij het optreden van een BLEVE is naast een enorme hittebelasting ook een tijdelijke overdruk aanwezig. Een dergelijke overdruk kan leiden tot schade aan bebouwing.

Toxisch scenario

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe).

Geadviseerd wordt om de ventilatievoorziening in het nog nader uit te werken bouwplan afsluitbaar uit te voeren. Is schuilen niet mogelijk, dan kan ervoor worden gekozen om te vluchten. Zoals eerder aangegeven is het bouwplan goed te ontvluchten bij een dreigende situatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de maximale populatie in de toekomstige situatie voor een groot deel van de werk- en weekenddagen aanzienlijk lager ligt. Doordat het maximale aantal personen tijdens de werk- en weekenddagen afneemt, zal er sprake zijn van een wettelijk acceptabel groepsrisico. Alleen in de nachtperiode (zowel werk- als weekenddagen) kan sprake zijn van een zeer beperkte toename van (maximaal) 93 personen. Gezien de hoeveelheid personen die in de bestaande situatie (in de nacht) reeds aanwezig zijn binnen de risicocontouren, wordt een kwantitatieve CAROLA-berekening niet nuttig geacht. Het toevoegen van 93 personen is rekenkundig gezien ondergeschikt en zal geen invloed hebben op de oriëntatiewaarde. Derhalve is kwalitatieve onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit planologisch opzicht zijn geen beperkingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of 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 ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteit kaart Rotterdam blijkt, dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) bestaat uit grond van de categorie landbouw en hooguit zeer licht verontreinigd is. De diepere gronden (tussen 1 en 2 meter beneden maaiveld) zijn ingedeeld in de klasse 'Natuur' en worden als schoon verondersteld.

Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt een beknopte samenvatting gegeven van de uitkomsten van het onderzoek.

Resultaten asbest

Conform de NEN5707 is een hypothese gesteld over het plangebied. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie als asbest onverdacht beschouwd. Aanvullend onderzoek naar asbest is dan ook niet noodzakelijk geacht. Deze conclusie is tijdens het veldwerk voor het bodemonderzoek bevestigd.

Resultaten grond

Conform de NEN5740 en de onderzoeksopzet zijn er in totaal 22 boringen geplaatst. Het vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Naast de zintuiglijke waarnemingen zijn de bodemonsters ook getest in het laboratorium. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB bevat, maar dat deze gehalten de achtergrondwaarde en tevens de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse 'wonen' niet overschrijden.

Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en PAK aangetoond welke vermoedelijk te relateren zijn aan het historische gebruik van het plangebied. De gemeten gehalten overschrijden hooguit plaatselijk de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen derhalve geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging alsmede de toekomstige woonfunctie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie gemeten. De kwaliteit van het grondwater is voldoende voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de toekomstige woonfunctie. Het grondwater vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke Erfgoedverordening (2019). Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

De kern van het voormalige eiland Rozenburg bestond uit een aantal polders. In het begin van de 18e eeuw waren verschillende opwassen, zandplaten, in de monding van de Maas bedijkt en samengevoegd tot één groot waterschap. Deze 'Generale Dijkage' uit 1727 omvatte onder meer de polders Oud- en Nieuw-Rozenburg, Blankenburg, de Lange- en de Ruigeplaat en het Kooiland.

De omvorming van onbewoonde zandplaten tot bekade en bewoonde gebieden begon in 1586, toen twee Vlaardingse vogelaars, aanzienlijke burgers uit de Vlaardingse familie Bisdommer, van de Rekenkamer van Holland toestemming kregen om een 'rugge ofte sliche voor Swartewale', te pachten. De opwas zou voortaan Rozenburg genoemd worden. De pachters kregen de verplichting om minstens 50 gemet land te bedijken. De eerste polder die zo in de loop van de tijd ontstond is Oud-Rozenburg.

Op oude kaarten is te zien dat het plangebied zich even ten zuiden van de Dwarsweg centraal in deze polder Oud-Rozenburg bevindt. Deze weg kent een kronkelend verloop, hetgeen, in combinatie met een gebied van iets meer dan 30 ha aan de zuidzijde van de weg met een afwijkende verkaveling, een aanwijzing is dat deze weg mogelijk deel uitmaakt van een bekading die ouder is dan de bedijking om de polder Oud-Rozenburg. Aan de 19e-eeuwse kavelvormen is een mogelijk tweede kade te herkennen. Het 'kerngebied' tussen beide kades heeft de juiste omvang om in aanmerking te komen als oudste kern van Rozenburg, later opgenomen in de grotere, en eerste 'echte', polder Oud-Rozenburg.

Opvallend is dat de in het gebied aanwezige boerderijen binnen de veronderstelde oudere bekading liggen. De locaties van deze boerderijen vertegenwoordigen mogelijk de ligging van de oudste bewoning/bebouwning. Een van de op de kaart afgebeelde boerderijen bevindt zich ter hoogte van het plangebied. Het is dus heel goed mogelijk dat zich in de bodem ter plekke van het plangebied resten van deze oudste bewoning van Rozenburg bevinden. Van deze periode is slechts summiere informatie uit historische bronnen bekend; de archeologie zou een welkome aanvulling op de bestaande kennis kunnen bieden.

In verband hiermee wordt voor dit (project) bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Let wel: overschrijding van de bestemmingsplanmarges resulteert niet automatisch in een onderzoekseis. De planbeoordeling op maat, uitgevoerd door Archeologie Rotterdam, geeft uiteindelijk de doorslag of een onderzoek op een bepaalde locatie en in het kader van een bepaald bouw- of aanlegplan al dan niet nodig is. Gegevens als bestaande verstoringen, in dit specifieke geval de bouw- en graafwerkzaamheden voor de aanleg van het voormalige zwembad, worden daarbij meegewogen in de plantoets.

Archeologisch bureauonderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Conform de regels van de archeologische dubbelbestemming is een archeologische beoordeling nodig bij graafwerkzaamheden groter dan 200 m² en dieper dan 1,0 meter. De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de inrichting van een kleine woonwijk, waarvoor een stedenbouwkundigplan is opgesteld. Naast de heipalen wordt de diepste verstoring veroorzaakt door het graafwerk ten behoeve van de aanleg van de riolering. Het diepste punt van de riolering komt te liggen op ca. 155 - NAP (aansluiting persleiding), bij een mv-hoogte van gemiddeld ca 1 m + NAP. De werkzaamheden overschrijden de toegestane verstoringmarges van de AWK, echter er zijn bestaande verstoringen in het gebied; het betreft een voormalige zwembadlocatie. Ook blijkt uit historisch kaartmateriaal dat op deze plek geen resten van oudere, archeologisch relevante, bebouwing in de bodem aanwezig zal zijn, de dichtstbijzijnde boerderijlocatie bevindt zich op een afstand van ongeveer 100 meter naar het westen. In verband hiermee wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor de realisatie van de woonwijk. De locatie is door de gemeente archeologisch vrijgegeven.

Er dient wel altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk dient deze melding bij de bevoegde overheid, de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam, ingediend te worden.

4.8 Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste, namelijk dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening dienen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Provinciaal beschermde cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt net buiten de molenbiotoop van de cultuurhistorisch waardevolle molen 'De Hoop' welke gesitueerd is op de kruising van de Molenweg en Jan van Goyenstraat. Omdat de molenbiotoop niet tot over het plangebied reikt gelden er geen beperkingen voor de beoogde woningbouw.

Gemeentelijk beschermde cultuurhistorische waarden

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart kan geconcludeerd worden dat er binnen en/of direct nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Rotterdam, te weten de kern Rozenburg. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op ruim 2 km afstand ten opzichte van het plangebied te zijn. Het betreft een zéér drukke vaarweg. Door de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op dit deel van het Natuurnetwerk op voorhand uit te sluiten.

Op een afstand van circa 7 km ligt het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Oude Maas'. Het Natura-2000 gebied 'Oude Maas' is niet gevoelig voor stikstof, vanwege de grote afstand zijn ook overige negatieve effecten als trillingen, geluid en licht uit te sluiten. De stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden 'Solleveld & Kapittelduinen' en 'Voornes Duin' ligt op een afstand van circa 9 en 11 kilometer. Vanwege de grote afstand zijn ook voor deze Natura-2000 gebieden negatieve effecten als gevolg van trillingen, geluid en licht uit te sluiten.

Negatieve effecten als gevolg van extra stikstofdepositie is niet op voorhand uit te sluiten, het uitvoeren van een Aerius-berekening is daarom noodzakelijk. De volledige Aeriusrapportage (inclusief berekeningen) is toegevoegd bijlagen 5 t/m 7. Uit deze Aerius-berekening volgt een uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar voor zowel bouw- als gebruiksfase, er is geen sprake van een significante stikstofdepositie op de nabij gelegen stikstofgevoelige Natura - 2000 gebieden.

Soortenbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Op basis van een uitgevoerde Quicksan (bijlage 8) blijkt dat het plangebied en de nabije omgeving mogelijk geschikt leefgebied vormt voor vleermuizen en huismussen. Overige plan- en diersoorten worden met de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Op basis van aanvullend onderzoek (bijlage 9 & 10) blijkt dat er binnen het plangebied zowel vleermuizen als huismussen voorkomen. Om de beoogde werkzaamheden te kunnen uitvoeren is reeds een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Zuid-Holland. Deze ontheffingsaanvraag is ingediend in maart 2022 en zal naar verwachting in 2023 verleend worden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat deze ontheffing niet verleend wordt. Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid en energie

Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeente de 'Nota van Uitgangspunten, De Zeehond' vastgesteld. Onderdeel van deze Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) zijn de afgesproken duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij de ontwikkeling van De Zeehond in Rozenburg is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. In de NvU wordt tevens verwezen naar het Rotterdamse Duurzaamheidskompas. In de NvU zijn de volgende duurzaamheidsdoelstelling benoemd:

1. *Energietransitie*

Vanaf 2050 wil de gemeente Rotterdam beschikken over een volledig klimaatneutraal energiesysteem. Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van de woningen wordt getoetst op basis van de BENG-norm, waar mogelijk wordt bekeken waar de ontwikkeling verder kan gaan dan de BENG-eisen. Zo krijgen de toekomstige bewoners van de initiatiefnemer het aanbod om het aantal zonnepanelen uit te breiden.

2. *Circulair bouwen*

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als de openbare ruimte is groot. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Om het gebruik van materialen met een lage milieu-impact tijdens de volledige levenscyclus te stimuleren streven we naar een zo laag mogelijke schaduwprijs. Ambitie hierbij is dat er een verbetering plaatsvindt van 10% ten opzichte van de wettelijke basis.
- Voor de bouwproducten en afwerkingsmaterialen die aan de binnenzijde van het gebouw zijn toegepast worden gezonde materialen gebruikt.
- De ontwikkeling maakt gebruik van een materialenpaspoort. Het gebruik van het paspoort draagt bij aan een duurzaam en prettig woninggebruik voor de toekomstige bewoners.

3. *Klimaat-bestendige stad*

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied de volgende uitgangspunten gehanteerd:

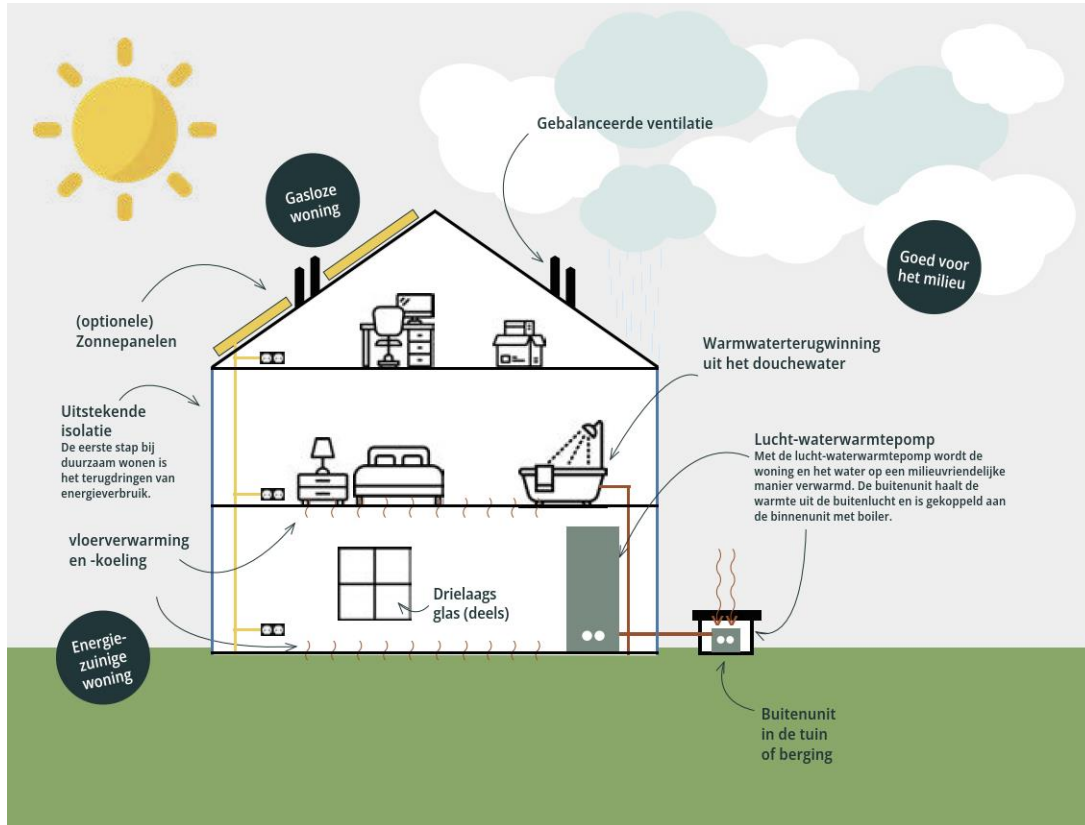
- Tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied dient opgevangen en vastgehouden dient te worden.
- De ambitie is om bij nieuwbouw minimaal 10% van het te ontwikkelen oppervlak voor groen te reserveren. Daarbij zoveel mogelijk de combinatie zoeken door het oppervlak ook warmtewerend of verkoelend in te richten/bouwen om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.
- Gestreefd wordt om tenminste 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend in te richten/bouwen. Denk hierbij aan groene (multifunctionele) daken, groene gevels en zo min mogelijk verhard oppervlak.
- Bewust ontwerp van gebouwen draagt bij aan het beperken van de koelvraag van de gebouwen. Daarnaast mag koeling in gebouwen niet leiden tot opwarming van de (verblijf)ruimte in directe omgeving.

Aanvullend geldt dat ook dieren en planten goed moeten kunnen gedijen in hun omgeving. Zo wordt gebruik gemaakt van beplanting die zowel beschutting biedt aan dieren als voedsel is voor insecten. Waar mogelijk worden in de toekomstige bebouwing nestkasten gerealiseerd waardoor veilige broedplaatsen voor vogels ontstaan. De nieuwe bewoners zullen bovendien geadviseerd worden hun tuin niet volledig te verhard.

4. Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's met zich mee. Woningbouwplannen worden steeds vaker op milieubelastende locaties gebouwd, dat geldt ook voor voorliggend plangebied in de nabijheid van scheepvaart en snelwegen. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang.

In paragraaf 4.3 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de geluidsbelasting op het plangebied waardoor toch sprake is van een gezond en prettig woon- en leefklimaat.



Afbeelding 8: Duurzaamheidsdoelstellingen Ostadehof (bron: initiatiefnemer)

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022).

Verder biedt het gemeentelijk parkeerbeleid in bepaalde situaties mogelijkheid tot vrijstelling van de parkeernormen. Bijvoorbeeld door een gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer of de inzet van deelmobiliteit. Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft ook fietsparkeernormen voor en de wijze waarop hierin voorzien dient te worden. In het geval van grondgebonden woningen dient het fietsparkeren opgelost te worden in bergingen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Rivierenlaan, Laan van Nieuw Blankenburg en de Tienmorgenseweg uiteindelijk ontsloten op de Droespolderweg. De Tienmorgenseweg (50 km/uur) is een gebiedsontsluitingsweg welke aansluit op de Droespolderweg (80 km/uur). Via de Droespolderweg wordt de kern Rozenburg volledig ontsloten (en aangesloten) op de N15. Voor een woongebied kan de ontsluiting als hoogwaardig gekwalificeerd worden.

Langzaam verkeer

Alle wegen direct in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen met stoepen voor wandelaars. Fietsverkeer deelt de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Er zijn geen aparte fietsstroken aanwezig.

Openbaar vervoer

Qua openbaar vervoer is het plangebied alleen (goed) bereikbaar met bus. Er zijn geen trams, metro's en of treinen met een direct aansluiting op Rozenburg. Via de Ruysdaelstraat en de Laan van Nieuw Blakenburg is het dichtstbijzijnde busstation op circa 650 meter gelegen.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). Het plangebied wordt aangemerkt als 'zeer sterk stedelijk en rest bebouwde kom'. Binnen de bandbreedte van het kengetal is het gemiddelde genomen voor het berekenen van de verkeersgeneratie in de bestaande en voorheen aanwezige verkeersgeneratie.

In de voorheen aanwezige situatie was er een zwembad met sauna binnen het plangebied aanwezig. De verkeersgeneratie van een openlucht zwembad bedraagt 11,5 verkeerbewegingen per 100 m² van het waterbassin. Het zwembad had een omvang van circa 2300 m², zie paragraaf 4.1. De totale verkeersgeneratie bedroeg in de voorheen aanwezige situatie derhalve 265 verkeerbewegingen. Voor een 'worst-case' benadering is de potentiële verkeersgeneratie van de sauna niet meegenomen, ook vanwege het ontbreken van verifieerbare gegevens.

In de toekomstige situatie worden er binnen het plangebied 44 woningen gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 44 geschakelde woningen. De verkeersgeneratie per geschakelde woning bedraagt 6,8 verkeerbewegingen. De totale verkeersgeneratie bedraagt in de toekomstige situatie derhalve 299 verkeerbewegingen.

Op basis van deze verschilberekening kan geconcludeerd worden dat sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in de 'worst-case' benadering. Wanneer ook de verkeersbewegingen van de sauna meegeteld zouden worden, zal waarschijnlijk sprake zijn van een geringe afname van het aantal verkeersbewegingen. Op voorhand is het dan ook met zekerheid vast te stellen dat de bestaande infrastructuur de toekomstige verkeersgeneratie als gevolg van het plangebied kan opvangen.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De parkeernormen van de gemeente Rotterdam zijn gebaseerd op de parkeernormen van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Voor het plangebied worden de parkeernormen voor zone C (overig gebied) gehanteerd. In het beleid is opgenomen dat de parkeereisen worden berekend in twee cijfers achter de komma en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze, derhalve bij 0,50 of meer naar boven en bij minder dan 0,50 naar beneden.

In het gemeentelijk beleid zijn bijzondere vrijstellingen van de parkeernormen mogelijk. Dit is in onderhavige situatie niet van toepassing omdat het plangebied niet in de nabijheid ligt van een specifiek aangewezen hoogwaardig OV-punt. Het plan voorziet in de realisatie van 44 woningen, dit zullen alleen vrije sector koopwoningen zijn. Op basis van de omvang van de woningen (GO) wordt de parkeerbehoefte vastgesteld. Alle 44 woningen hebben een GO groter dan 120 m². Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid geldt (in gebied C) in dat geval een parkeernorm van 1,8 per woning. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 79,2 parkeerplaatsen. Het noodzakelijk aantal te realiseren parkeerplaatsen is afgerond naar boven (80), zodat er geen halve parkeerbehoefte ontstaat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 80 parkeerplaatsen, daarmee wordt voldaan aan de parkeereisen van de gemeente Rotterdam.

Ten slotte zal voorzien moeten worden in de fietsparkeervraag van de nieuwe bewoners. Binnen de plangrenzen van de ontwikkeling dienen deze fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De fietsparkeereis voor woningen wordt opgelost in de bergingen voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012 of, met ingang van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in dat besluit. Met behoud van een berging per woning kunnen de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uitgevoerd worden. Op basis van het gemeentelijke beleid gaat het om 5 fietsparkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers dient een fietsparkeerplaats aanwezig te zijn loopafstand van de nieuwe woningen. Het plangebied biedt voldoende ruimte om te voorzien in deze fietsparkeerplaatsen.

4.12 Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat 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.

Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht. Bij sommige ontwikkelingen met activiteiten uit de D-lijst is een vormvrije m.e.r.-plicht mogelijk. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2) dan is er een vormvrije m.e.r. mogelijk. Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan).

Het type en omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld.

De ontwikkeling van maximaal 44 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden.

De gemeente Rotterdam zal, op basis van de m.e.r. aanmeldnotitie in bijlage 11, voorafgaand aan de start van de procedure het besluit nemen dat het uitvoeren van een aanvullende m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen:

- Groen
- Verkeer-Verblijfsgebied
- Wonen

Artikel 3 - Groen

Binnen de bestemming Groen zijn functies als fiets- en voetpaden, waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens hellingbanen toegestaan en voorzieningen als straatmeubilair, speeltoestellen en huisvuilcontainers etc.

Artikel 4 - Verkeer-Verblijfsgebied

Alle overige wegen in het plangebied zijn wegen met een 30 km/u-regime en daarmee bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied waarbij aansluiting wordt gezocht met het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg'.

Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) speelvoorzieningen, terrassen, ondergrondse afvalcontainers. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 5 - Wonen

Binnen de bestemming "Wonen" is het mogelijk de nieuwe woonwijk te realiseren. Binnen de bestemming mogen maximaal 44 woningen gebouwd worden. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Gelet op het gemeentelijk beleid (Kwaliteitsbeleid woningen) moeten de woningen een minimale oppervlakte hebben van 95 m² GBO per woning. Dit is in de regels als voorwaarde opgenomen. De hoogte van de woningen cq gebouwen is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan waarbij voor alle woningen dezelfde maxima gelden. Tevens is het mogelijk om bijbehorende voorzieningen te realiseren zoals water, parkeervoorzieningen en groen.

Op basis van het akoestische onderzoek is gebleken dat akoestisch maatregelen noodzakelijk zijn. In artikel 5 is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het nemen en in stand houden van deze maatregelen planologisch geborgd wordt.

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie

Artikel 6 - Waarde Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om de aanwezige archeologische waarden planologische te beschermen. Op basis van de regeling is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. Deze omgevingsvergunning kan verkregen worden indien op basis van archeologisch bureauonderzoek (uitgevoerd door Archeologie Rotterdam) is aangetoond dat er geen archeologische waarden aangetast worden.

Algemene regels

Artikel 7 - Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 - Algemene bouwregels

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen en bevatten bepalingen over o.a. de wijze van afdekking van gebouwen.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het gebruik van gronden en/of bouwwerken alleen is toegestaan indien in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Het betreft een dynamische verwijzing naar het actuele parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is vastgelegd onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders (binnenplans) kunnen afwijken van maximale afmetingen zoals afstanden tot perceelgrenzen en hoogtes. De afwijking mag maximaal 10% bedragen ten opzichte van hetgeen is vastgelegd in de regels. Afwijken is alleen toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Overgangs- en slotregels

In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatst is artikel 12 opgenomen, de slotbepaling, welke de titel van het plan en de regels bevat.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is eerst met de initiatiefnemer een ontwikkelovereenkomst getekend. Voorts is voor de uitvoering van de vast te stellen ruimtelijke ontwikkeling is een grondexploitatie in voorbereiding, die tegelijk geopend wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze is naar huidige inzichten minimaal sluitend. Hieruit blijkt dat de uitvoering van het beoogde plan haalbaar is en dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid van de Wro genoemde oorzaak (artikel 6.1 van de Wro).

Op basis van een uitgevoerde planschaderisicoanalyse kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Het is niet aannemelijk dat een verzoek tot planschade toegewezen zal worden. Het aspect planschade heeft geen invloed op de economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

De omwonenden en overige belanghebbenden zullen middels een informatiebrief uitgenodigd worden voor een informatieavond. Op deze avond worden de plannen gepresenteerd, rekening houdend met de vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling.

6.2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De gemeente Rotterdam heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan alle relevante vooroverleg partners. De volgende volgens instanties hebben gereageerd op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan:

1. Rijkswaterstaat;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. De Gasunie;
4. Evides;
5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;

Van de genoemde instanties hebben alleen Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond een inhoudelijke reactie gegeven. De overige instanties hebben aangegeven geen bezwaar dan wel opmerkingen te hebben betreffende het toegestuurde voorontwerp.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat constateert dat er nog geen akoestisch onderzoek is toegevoegd aan het voorontwerpbestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen de geluidscontour van de A15, voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een belemmering vormen voor het gebruik van de A15.

Reactie gemeente Rotterdam: Het akoestisch onderzoek (bijlage 3) is inmiddels afgerond en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor enerzijds de nieuwe woningen en anderzijds het gebruik van de A15. De belangen van Rijkswaterstaat zijn met de beoogde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet in het geding.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De VRR geeft aan zich nog niet te kunnen vinden in conclusie van paragraaf 4.5 (externe veiligheid). Derhalve adviseert de VRR de volgende maatregelen:

1. *Omgevingsmaatregelen*
 - a. De VRR adviseert rondom de te realiseren woningen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.
2. *Bouwkundige maatregelen*
 - a. Realiseer bij de ontwikkeling van zeer kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (230 meter vanuit het hart van de weg) van de A15 en spoor (330 meter vanuit het hart van het spoor) zodanig dat deze beschermd zijn tegen brandoverslag als gevolg van een BLEVE. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de weg gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de weg, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux >25 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een BLEVE op de gevel/het dak.
 - b. Zorg dat de (nood)uitgang(en) van de woningen zodanig worden gesitueerd dat aanwezigen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident op de A15 en spoor kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en het aantal slachtoffers kan worden beperkt. Een nooduitgang aan de noordkant van het woningen, richting Rivierenlaan is hier geschikt voor.
3. *Installatietechnische maatregelen*
 - a. Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.
4. *Organisatorische maatregelen*
 - a. Stel het doen van een KLIC-melding in geval van werkzaamheden aan of rondom het object verplicht. De kans op een incident met een buisleiding hangt namelijk in sterke mate samen met graafwerkzaamheden in de nabijheid van de leiding. Als de ongestoorde ligging van de hogedruk aardgastransportleiding gegarandeerd kan worden, leidt dit tot een grote afname van de kans op een incident.
 - b. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Reactie gemeente Rotterdam: De gemeente Rotterdam dankt de veiligheidsregio voor haar advies. De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met een kwalitatieve onderbouwing ten aanzien van het groepsrisico. De overige adviezen van de veiligheidsregio hebben feitelijk betrekking op de fase omgevingsvergunning en niet zozeer op het bestemmingsplan. De adviezen van de veiligheidsregio zullen bij de verdere ontwikkeling van de woonwijk betrokken worden.

6.2.3 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is het college bevoegd om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en éénieder de gelegenheid te geven daarover zienswijzen in te dienen.

Na het besluit van het college zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zoals gezegd door éénieder zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen zullen vervolgens van een beantwoording worden voorzien. De (eventueel) ingediende zienswijzen zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Zienswijzen. In de Nota Zienswijzen wordt tevens toegelicht waarom een ingediende zienswijze wel/niet tot aanpassing van het plan heeft geleid. De Nota Zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan worden toegevoegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2 Geuronderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Aeries berekening

Bijlage 6 Aerus bijlage (realisatiefase)

Bijlage 7 Aerus bijlage (gebruiksfase)

Bijlage 8 Quicksan flora en fauna

Bijlage 9 Aanvullend ecologisch onderzoek - De Huismus

Bijlage 10

Aanvullend ecologisch onderzoek - De Vleermuis

Bijlage 11

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Ostadehof' met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2203Ostadehof- ON01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartement.

1.7 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen, tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.9 begane grond

Bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld ligt. (verdiepingen liggen boven de begane grond).

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 beukmaat

De bruto breedte van een nieuwbouw woning of een bestaand huis.

1.12 bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.21 dove gevel

1. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
2. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.22 erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.23 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder (of een wettelijke kader dat daarvoor in de plaats is getreden) aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.25 gesommeerde geluidsbelasting

de energetisch gesommeerde geluidbelasting vanwege industrieterrein Botlek-Pernis, nestgeluid en scheepvaartgeluid

1.26 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.28 kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.29 maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.30 milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.31 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.32 nestgeluid

het geluid van afgemeerde schepen dat niet wordt toegekend aan de activiteiten van een bedrijf.

1.33 oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.34 openbare nutsvoorziening

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.35 openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.36 peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.37 rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.38 rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.39 scheepvaartgeluid

het geluid van varende schepen

1.40 seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.41 tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt

1.42 uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.43 water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.44 wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan

1.45 wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.46 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.47 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. kleinschalige speelvoorzieningen;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, lichtmasten, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in de bestemming passen, zoals kunstwerken, speelobjecten met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen afvalwater zuivering;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. bruggen;
- k. evenementen;
- l. (ondergrondse) afvalcontainers;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. terrassen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van:
 1. lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
 2. antenne-installaties maximaal 15 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
 - 2. inwoning in verband met mantelzorg, uitsluitend in de vorm van afhankelijke woonruimte;
- b. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen afvalwater zuivering;
met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.1 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 44 woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. een grondgebonden woning moet een minimale oppervlakte hebben van 95 m² GBO;
- e. de maximum bouwhoogte en goothoogte mag niet meer bedragen dan dat op de verbeelding is aangeduid;
 - 1. in afwijking van de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding geldt voor een hoofdgebouw bestaande uit drie bouwlagen zonder kap een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter.
- f. de beukmaat van de grondgebonden woningen bedraagt minimaal 5,1 meter;
- g. voor gronden die als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, geldt met betrekking tot de toegestane bebouwing het volgende:
 - 1. aanbouwen aan de zijgevel zijn niet toegestaan;
 - 2. gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 50%;
 - 3. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4. uitstekende delen aan gebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied gerealiseerd worden, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
 - 5. voor vrijstaande bijgebouwen in het achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - 6. per woning mag de tuin voor niet meer dan 50% worden verhard;
 - 7. de maximum bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2 meter.
 - 8. voor bergingen geldt een minimale oppervlakte van 5 m²;
 - 9. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 m bedragen, erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied mogen maximaal een hoogte van 1 meter hebben
 - 10. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm 1' mag maximaal 2,5 m bedragen.

5.2.2 *Bepalen karakteristieke geluidswering*

De karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van verblijfsruimten tegen industrielawaai wordt, in afwijking van artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012, gebaseerd op de gesommeerde geluidbelasting.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

5.3.2 *Voorwaardelijke verplichting goed woon- en leefklimaat*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van geluidgevoelige bouwwerken in de zin van de Wet geluidhinder, op grond van deze regels mag uitsluitend worden verleend indien:

- a. middels akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels is aangetoond dat in alle verblijfsruimten, met inachtneming van artikel 5.2.2, wordt voldaan aan artikel 3.3. van het Bouwbesluit 2012 en de volgende daartoe noodzakelijke akoestische (gevel)maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm 1' wordt voorzien in een geluidwerende tuinafscherming van minimaal 2,4 meter;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm 2' wordt voorzien in een geluidwerende tuinafscherming van minimaal 1,8 meter;
 3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dienen woningen vanaf de 2^{de} verdieping voorzien te worden van een dove gevel vanwege een geluidbelasting hoger dan 60 dB(A) vanwege industrieterrein Botlek, tenzij andere (gevel)maatregelen worden getroffen zodat de geluidbelasting op de draaiende delen niet hoger is dan 60 dB(A).
 4. Eventuele overige akoestische (gevel)maatregelen zoals vastgelegd in een verleend Hogere waardenbesluit.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.4.1 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

5.4.2 *Alternatieve maatregelen voor goed woon – en leefklimaat*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.2. terzake het toestaan van alternatieve akoestische (gevel)maatregelen indien op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat voorzien wordt in een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

6.3.2 het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.4 *Vergunning*

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft voorgelegd 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.

6.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

8.2 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie "Geluidsgevoelige functies" voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

10.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ostadehof te Rozenburg'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis