

Ruimtelijke onderbouwing

Aan: Gemeente Rotterdam

Van: MEES Ruimte & Milieu, i.o.v. Sociale Werkzaamheden Zuidholland BV

Betreft: Zuiderhof fase 3a, realisatie woningbouw Groene Hilledijk, Rotterdam

Datum 23 december 2020

Projectnummer: 20083

Auteur: i

1. INLEIDING

In opdracht van Sociale Werkzaamheden Zuidholland BV (hierna: initiatiefnemer) heeft MEES Ruimte & Milieu voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor realisatie van een appartementencomplex aan de Groene Hilledijk te Rotterdam. Het doel van het initiatief is om een bouwwerk met zestien appartementen te realiseren.

Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam en de ontwikkeling draagt derhalve bij aan een invulling van de bestaande woonvraag in de gemeente. Het appartementencomplex maakt deel uit van de herontwikkeling van het Zuiderziekenhuisterrein (Het Zuider) en de wijk Zuiderhof. Aangezien het beoogde appartementencomplex strijdig is met de juridische kaders van het vigerende bestemmingplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, waarbij realisatie van het appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt. In onderhavig geval wordt gebruikt gemaakt van de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' (uitgebreide procedure). Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggend document wordt deze onderbouwing gegeven, waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch is onderbouwd.

2. PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen langs de Groene Hilledijk te Rotterdam. De planlocatie is gelegen in de wijk Vreewijk (ook wel genaamd Tuindorp Vreewijk), in het Rotterdamse stadsdeel Feijenoord. Figuur 1 geeft de ligging van de projectlocatie in de stad weer. Figuur 2 toont de projectlocatie en de directe omgeving.

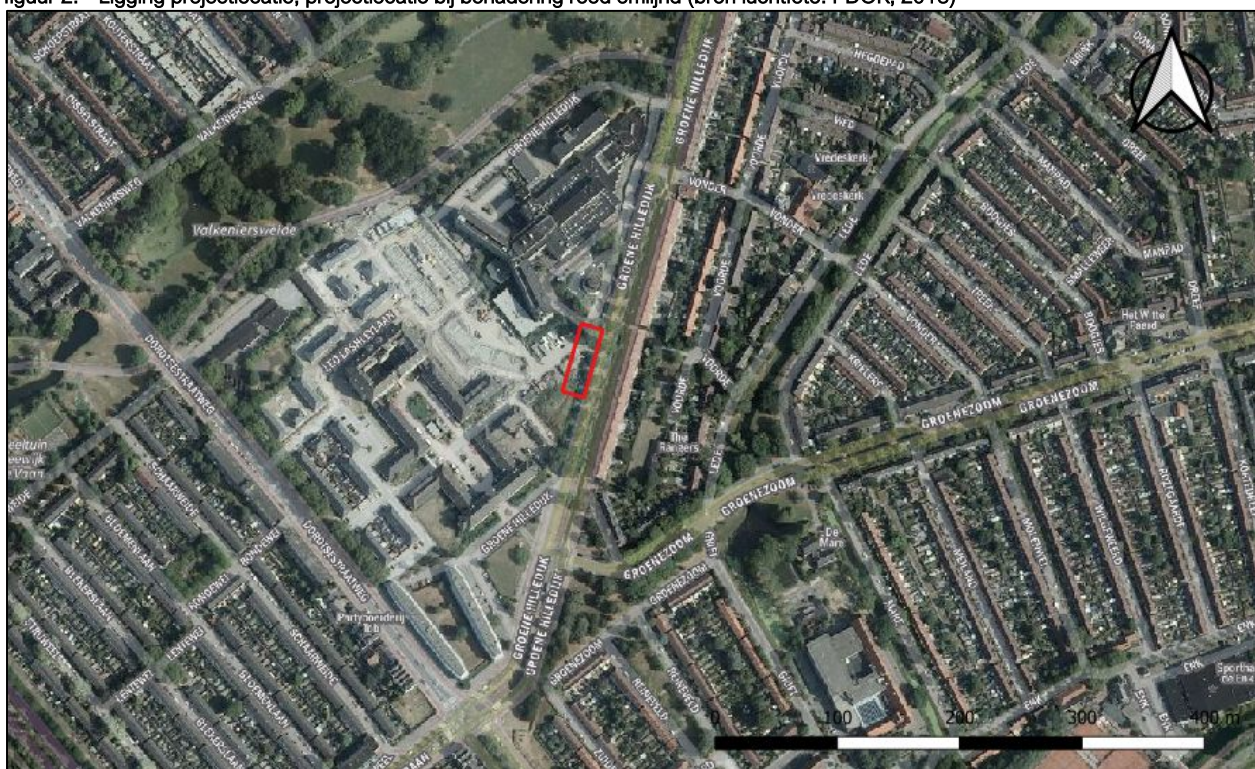
Op de omliggende gronden is een nieuwbouwwijk in ontwikkeling, die de naam Zuiderhof zal gaan dragen. Voorliggende ontwikkeling zal deel gaan uitmaken van deze wijk en sluit qua ontwerp en uitstraling aan bij de omliggende nieuwbouw.

In de huidige situatie is op de projectlocatie geen bebouwing aanwezig. Het betreft een voormalig parkeerterrein van het Zuiderziekenhuis.

figuur 1. Ligging in de stad, projectlocatie bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: PDOK, 2018)



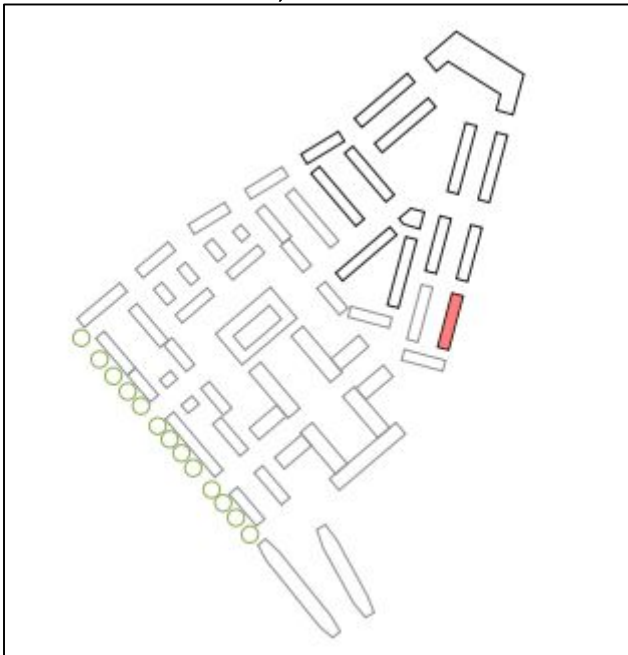
figuur 2. Ligging projectlocatie, projectlocatie bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: PDOK, 2018)



3. PROJECTPLAN

Het appartementencomplex vormt, samen met twee identieke appartementencomplexen in het verlengde van de Groene Hilledijk een robuuste afronding van Zuiderhof. Onderstaand figuur toont een schematische indeling van de toekomstige wijk. In schaal, architectuur, kleur en materiaalgebruik sluit het ontwerp aan bij de overige (te realiseren) bebouwing in Het Zuiderhof. Hiermee vormt onderhavige planontwikkeling een verbinding met de context van het voormalige Zuiderziekenhuis (waarvan de gebouwen behouden blijven en een functiewijziging ondergaan).

figuur 3. Schematische toekomstige indeling van de omliggende wijk, projectlocatie rood uitgelicht (bron: Blok 010 tekeningen, VanWilsumVanLoon)



De bebouwing is vier lagen hoog inclusief een (flauwe) kap. De woningen liggen direct aan het trottoir dat niet breed genoeg is voor stoepzones en dergelijke. Bij de uitwerking van de architectuur is het van belang dat de privacy van de woning goed is gewaarborgd. De leefruimtes liggen daarom bij voorkeur opgetild ten opzichte van het straatniveau en de plint kent een zorgvuldige overgang naar de straat. Het gevelbeeld kent een geleding/ritmiek die aansluit bij de overliggende bebouwing. Onderstaand figuur toont een impressie van het eindbeeld.

Figuur 13. Visualisatie appartementencomplex (bron: Concept schetsplan 'Het Zuid Rotterdam', d.d. 21-4-2020)



Per bouwlaag worden vier appartementen gerealiseerd. De appartementen op de begane grond hebben een oppervlak van circa 77,5 m² GO. De appartementen op de bovengelige verdiepingen hebben een oppervlak van circa 85 m² GO.

Het ontwerp is voorgelegd en akkoord bevonden door de Welstandscommissie.

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

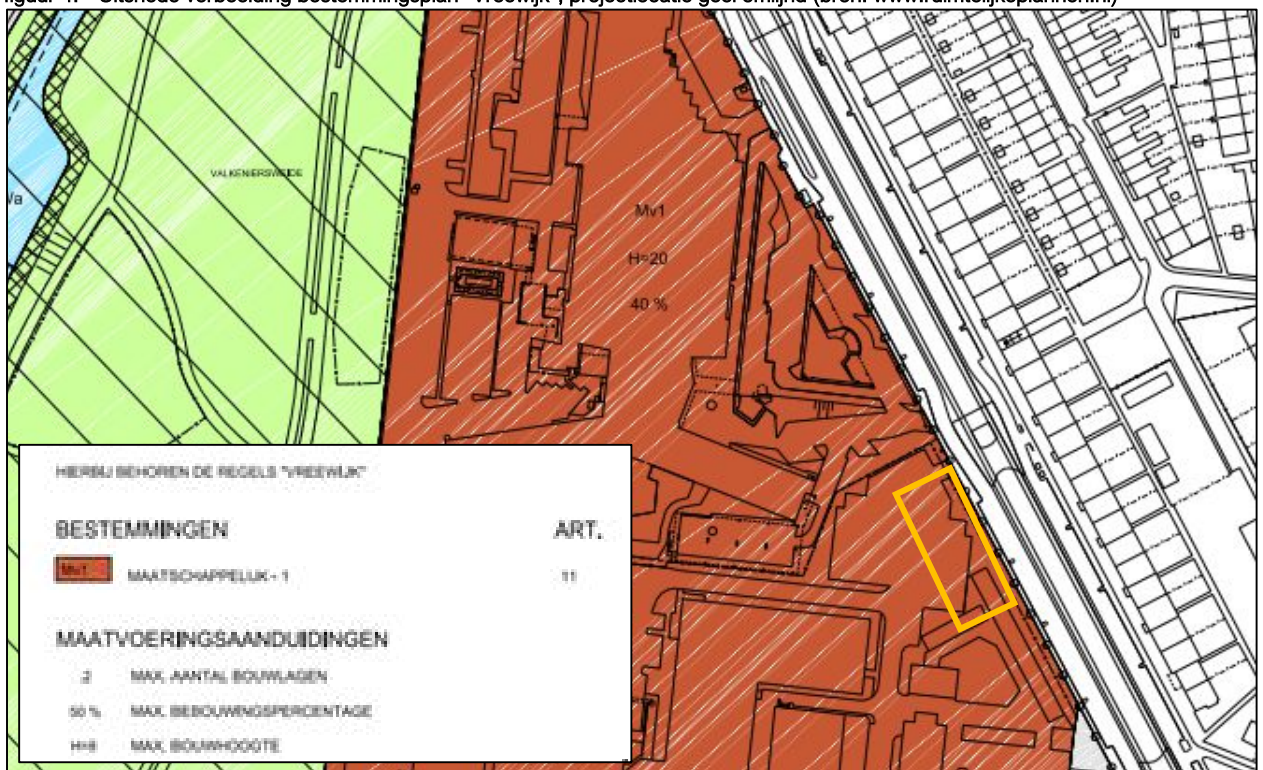
Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan “Vreewijk”, vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 18 februari 2010. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’. Er geldt een bouwvlak en bouwhoogte, waarbinnen tot 40% bebouwd mag worden. Tevens geldt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – B’.

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

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. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die: dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

figuur 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Vreewijk”, projectlocatie geel omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Toets aan bestemmingsplan “Vreewijk” (2010)

De ontwikkeling van woningen is niet passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, aangezien een woonfunctie binnen de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ niet is toegestaan. De beoogde nieuwbouw valt binnen het vigerend bouwvlak en het bebouwingspercentage voor het totale bouwvlak wordt niet overschreden. Vanwege de strijdigheid met het beoogde gebruik, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Ter plaatse van de projectlocatie is tevens de “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam” (onherroepelijk, vastgesteld 2017-12-14) van kracht. In deze parapluherziening is een regeling opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. In de regels is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in het geldende beleid. De parapluherziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. In de huidige situatie is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid. De ontwikkeling zal, rekening houdend met de beleidsregels, moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Parapluherziening biologische veiligheid

Ter plaatse van de projectlocatie is tevens de “Parapluherziening biologische veiligheid” (onherroepelijk, vastgesteld 2018-06-14) van kracht. Het doel van deze parapluherziening is om het vestigen of uitbreiden van biologische laboratoria met een hoog risico uitsluitend toe te staan als het beleids- en toetsingskader is getoetst en daaruit blijkt dat het laboratorium wenselijk is op de beoogde locatie. In onderhavig geval bestaat niet de wens om een biologisch laboratorium te vestigen. Voornoemde parapluherziening vraagt daarom niet om nadere aandacht in het kader van de beoogde ontwikkeling.

5. OMGEVINGSVERGUNNING AFWIJJKEN BESTEMMINGSPLAN

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’ (buitenplanse afwijking). Op de aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. Wanneer deze omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen, eist de Wabo dat er een ‘Goede Ruimtelijke Onderbouwing’ wordt opgesteld (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Voorliggende rapportage betreft deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

6. BELEID

6.1. Rijksbeleid

6.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Relatie tot projectgebied

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

6.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: 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.

Toelichting op gebruik

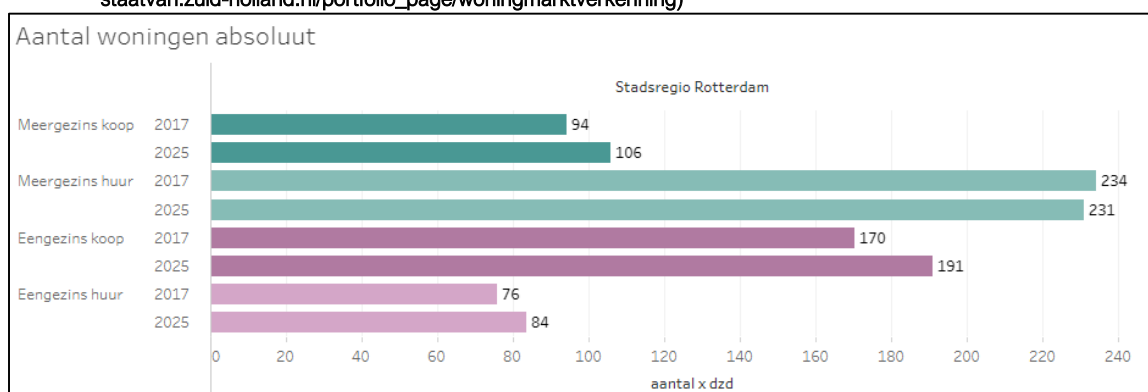
De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

In het kader van het beoogd initiatief is met name het woonbeleid van belang. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Bovendien bestaat de algemene verplichting tot het aantonen van de nut en noodzaak van het plan. Behoeftte aan de nieuw te realiseren woningen kan gevonden worden in het gemeentelijk beleid en de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Trendraming (TR).

Op basis van de WBR en de Bevolkingsprognose (BP) blijkt voor de periode 2022-2029 een woningbehoefte van 6.423 woningen ten opzichte van een bevolkingsprognose van 5.630. Uit de TR blijkt voor de periode 2020-2030 een gewenste woningvoorraadtoename van 40.640 woningen voor de regio Rotterdam als geheel. Uit beide tabellen blijkt dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen in de regio Rotterdam(-Zuid). Het toevoegen van zestien appartementen draagt bij aan de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit middels een woningmarktsimulatiemodel. In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland. Het model beschrijft de consumentgerichte voorraadontwikkeling en dus niet wat er (meest waarschijnlijk) gaat gebeuren of wat er moet gebeuren. De provincie benadrukt dat er goede redenen kunnen zijn om af te wijken van de consumentgerichte ontwikkelingen die uit Socrates volgen.

figuur 5. Kwalitatieve woningmarktverkenning a.d.h.v. het woningmarktsimulatiemodel Socrates, Staat van Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/woningmarktverkenning)



In Rotterdam blijkt zowel de behoefte aan eens- als meergezinswoningen. De appartementen zullen in de vrije sector worden verhuurd. Huurwoningen in de vrije sector sluiten aan bij de behoefte in de woningmarkt.

Zoals beschreven in paragraaf 6.3, is op basis van het gemeentelijk beleid woningbouwbeleid tevens behoefte aan nieuwe woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling is bovendien passend binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de woningbehoefte. Het woningbouwprogramma is daarmee zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied: er is derhalve, geheel in lijn met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, benutting van beschikbare gronden in het stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee voldoende gemotiveerd.

6.2. Provinciaal beleid

6.2.1. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is het al bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Kwaliteitskaart

In de Structuurvisie heeft de provincie een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd.

De projectlocatie valt niet in een gebied met een toegewezen gebiedsprofiel. Wel zijn diverse aanduidingen van twee van de vier overige kaartlagen van toepassing:

- Laag van de ondergrond:
bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen; rivierdeltacomplex - jonge zeeklei;

- Laag van de stedelijke occupatie:
steden en dorpen; plangebied – bouwwerken voor energieopwekking.

Relatie tot het projectgebied

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de provinciale richtpunten die blijken uit de kwaliteitskaart voor de genoemde kaartlagen. De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als inpassing, waarbij het plan aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur.

6.3. Gemeentelijk beleid

6.3.1. Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007. Hierin worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de stad. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. De missie tot het ontwikkelen van een aantrekkelijke woonstad wordt hier nader toegelicht.

Een aantrekkelijke woonstad

Onderdeel van de ontwikkelingsstrategie van gemeente Rotterdam is het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Voor het op peil houden en verbeteren van de Rotterdamse economie is het nodig om selectieve migratie tegen te gaan en goed opgeleid personeel (kenniswerkers) en midden- en hoge inkomens aan de stad te binden. Het gaat om het opleiden en ontwikkelen van de bevolking en voorkomen dat deze vervolgens wegtrekt. Rotterdam ondervindt hierin echter concurrentie van andere steden, waarbij de stad niet hoog genoeg scoort op kwaliteit. Om de kwaliteit te verbeteren kiest Rotterdam voor het bouwen in de bestaande stad en voor het ontwikkelen van attractieve woonmilieus. Binnen de stad zijn ruim voldoende locaties beschikbaar om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren.

Rotterdam bouwt in bestaand stedelijk gebied om in de woningbehoefte te voorzien

De vraag naar woningen in Rotterdam is in de komende jaren nog groot, omdat de bevolking blijft toenemen. Om de vraag naar woningen in stand te houden, moet aangesloten worden bij de woonwensen van de woningzoekenden. De visie geeft twee punten aan die benodigd zijn om in de woonbehoefte binnen stedelijk gebied te voorzien:

1. uitvoeren van taakstellend bouwprogramma van 56.000 woningen voor de periode 2005 - 2020;
2. realiseren van 2.400 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus buiten Rotterdam.

Rotterdam beoogde om vanaf 2010 jaarlijks 4.000 woningen te realiseren.

Rotterdam realiseert woonmilieus die selectieve migratie tegengaan

Een van de hoofddoelen is het bereiken van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het belangrijkste middel daarvoor is het tegengaan van selectieve migratie. De stad moet zó aantrekkelijk zijn, dat Rotterdammers niet uit de stad wegtrekken. Rotterdam maakt hiertoe onderscheid in drie type woonmilieus: centrum-stedelijk; rustig-stedelijk; groen-stedelijk.

De projectlocatie is gelegen in de wijk Vreewijk, dit is getypeerd als een gebied waar een groen-stedelijk woonmilieu gewenst is, en ligt aan de rand van een rustig-stedelijk woonmilieu.

figuur 6. Locaties met kansen voor gewenste woonmilieus (bron: Stadvisie Rotterdam)



Hetgeen dat typerend is voor het groen-stedelijk woonmilieu is onder andere: wonen primair, veel privé tuinen, veel openbaar groen, grondgebonden (eensgezins)woningen en een klein aandeel appartementen met eigen buitenruimte, met als doelgroep gezinnen en iedereen die op groen gesteld is.

Hetgeen dat typerend is voor het rustig-stedelijk woonmilieu is onder andere: kortere afstand tot centrum (fiets, tram), groen- en speelvoorzieningen om de hoek, grondgebonden woningen en appartementen in stadsblokken met rustig binnenterrein, met gevarieerde doelgroep (alle leeftijden / alle huishoudens / alle inkomensgroepen).

Relatie tot ontwikkeling

Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam. De ontwikkellocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het woningtekort van de gemeente Rotterdam. Tevens maakt Rotterdam onderscheid in drie typen woonmilieus. De projectlocatie is op basis van de woonvisie gelegen in het zoekgebied groen-stedelijk woonmilieu en nabij het grensgebied van een rustig-stedelijk woonmilieu. Voor de beoogde ontwikkeling van appartementen is met name aansluiting te vinden op het rustig-stedelijk woonmilieu, waarbinnen appartementen voor alle doelgroepen gewenst zijn. Ook is binnen het groen-stedelijk woonmilieu ruimte voor een klein aandeel appartementen met eigen buitenruimte. De beoogde appartementen zijn alle voorzien van een buitenruimte (begane grond: tuin; verdiepingen: terras/balkon).

6.3.2. Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad Rotterdam op 15 december 2016, 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 een dagelijkse basis goed wonen is in de stad.

De gemeente Rotterdam heeft een drietal ambities:

1. breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus realiseren;
2. zorgen voor een woningvoorraad met kwaliteit en toekomstwaarde;
3. de basis op orde houden.

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht.

Relatie tot het project

In de woonvisie komt naar voren dat er in Rotterdam behoefte is aan de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus. De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen. Het draagt bij aan goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk maken en sluit daarmee aan op de ambitie om de basis op orde te houden. Het plan sluit daarmee aan bij de ambitie om te zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde.

6.3.3. Nota van uitgangspunten

In een Nota van Uitgangspunten staan de uitgangspunten om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. Het vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing van plannen en voor het opstellen van een bestemmingsplan en het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is vastgesteld op 5 december 2018 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). In de NvU is voorliggende ontwikkeling in breder perspectief gezien. De ontwikkeling maakt deel uit van de ontwikkeling van het voormalig Zuiderziekenhuis, de Daniël den Hoedkliniek en de omliggende gronden. Het terrein wordt omgevormd tot wonen, werken en onderwijs. Centraal in de hele planontwikkeling is het oudste gebouwensemble van het Zuiderziekenhuis dat behouden is gebleven. Het complex van architect Van de Steur is cultuurhistorisch gezien waardevol en zal als gemeentelijk monument worden aangewezen. Het gebied rondom het voormalige Zuiderziekenhuis wordt in drie fasen ontwikkeld. De eerste fase is inmiddels in uitvoering. De hele buurt is als een onlosmakelijk samenhangend geheel ontworpen. De verschillende fasen kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Het vertrekpunt van de gehele ontwikkeling is het handhaven en versterken van de drie landschappelijke elementen:

1. de voorkanten aan de Valkeniersweide;
2. de straatwand aan Groene Hilledijk en achter de bomen aan de Dordtsestraatweg;
3. het sluitstuk van de wijk en de overgang van de Groene Hilledijk naar de Valkeniersweide.

Vanuit de omgeving, aan drie verschillende zijden, moet een deel van de oudbouw via (zicht)assen te zien zijn. Zowel in bebouwing als inrichting buitenruimte wordt aangesloten op de schaal van de drie landschappelijke randen.

Om de eindfase te kunnen realiseren is gebleken dat een verdichting noodzakelijk is. Daarbij is de oorspronkelijke structuur gehandhaafd en worden enkele nieuwe gebouwwormen toegevoegd. De opgave is een hoogwaardig woonmilieu voor voornamelijk gezinnen te realiseren waarin ook onderwijs en werken een plek vinden. Daarin heeft de monumentale oudbouw van het Zuiderziekenhuis een prominente positie. Dit gebied biedt door de omvang van de locatie, de karakteristieke oudbouw, de ligging aan de Valkeniersweide en de goede ontsluiting voor autoverkeer een unieke ontwikkelingslocatie op Rotterdam Zuid.

Het uitgangspunt is een doorgroei mogelijkheid te creëren op Zuid en middengroepen aan te trekken welke op Zuid ondervertegenwoordigd zijn. Ruimtelijk gezien is de opgave het goed inpassen van het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis in de nieuwe omgeving en het goed aansluiten van het nieuw te ontwikkelen gebied op de omliggende straten, buurten en het park de Valkeniersweide. De stedenbouwkundige structuur refereert qua sfeer aan het Tuindorp Vreewijk, doch gevat in een andersoortige ontsluiting en parkeerwijze.

In de NvU is voor de totale ontwikkeling (herontwikkeling te behouden bebouwing en fase 1 t/m 3) een programma van circa 475 woningen beoogd. Voor de derde fase is een programma van circa 222 woningen beoogd, waarvan circa 79 grondgebonden woningen circa 143 appartementen. Voorliggende aanvraag maakt deel uit van de gehele ontwikkeling en maakt zestien appartementen in een vierlaags bouwwerk mogelijk. Het appartementengebouw wordt aan de straatzijde van de Groene Hilledijk gerealiseerd. Voor de bebouwingsranden aan de Groene Hilledijk zijn specifieke ruimtelijke uitgangspunten opgenomen.

Het beoogde bouwwerk betreft één van de drie bouwblokken aan de Groene Hilledijk. In de NvU is opgenomen dat deze blokken een robuuste begeleiding vormen van de Groene Hilledijk. In schaal en maat sluit deze aan bij de er tegenover gelegen bebouwing. In architectuur en kleur/materiaalgebruik sluit deze aan bij het Zuid waarmee het de planontwikkeling verbindt met de context. De bebouwing is vier lagen hoog inclusief een (flauwe) kap. De woningen liggen direct aan het trottoir dat niet breed genoeg is voor

stoepzones en dergelijke. Bij de uitwerking van de architectuur is van belang dat de privacy van de woning goed is gewaarborgd. Leefruimtes liggen daarom bij voorkeur opgetild t.o.v. het straatniveau en/of de plint kent een zorgvuldige overgang naar de straat. Het gevelbeeld kent een goede geleding/ritmiek die aansluit bij de overliggende bebouwing. In de NvU zijn de volgende hoofdprincipes opgenomen:

- Vier bouwlagen inclusief verplichte (flauwe) kap.
- Buitenruimtes/ galerijen aan de straat bevinden zich binnen het gebouwwolume.
- Elk blok is als één geheel vormgegeven.
- Open plint met zorgvuldige overgang naar het openbaar gebied waarin privacy van de woningen goed is opgelost.
- Kopgevels met voldoende raamopeningen
- Gemetselde erfafscheidingen van zijtuinen aan de openbare ruimte.
- Toepassing van de Basisingrediënten.

Het beoogde bouwwerk past binnen de ruimtelijke kaders van de NvU en sluit aan bij de aanwezige structuur van de Groene Hilledijk.

7. OMGEVINGSASPECTEN

In deze paragraaf worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening van belang zijn.

7.1. Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed. Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel en archeologisch erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Relatie tot de projectlocatie

Op de projectlocatie is in 2017 reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de toenmalige bouwplannen, is de locatie vrijgegeven tot 1 meter onder maaiveld, waarbij heiwerk dieper dan 1 meter onder maaiveld is toegestaan. Bij realisatie van de beoogde zestien appartementen, zullen geen grondroeringen plaatsvinden die dieper reiken dan 1 meter onder maaiveld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat

hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, zijn richtafstanden opgesteld per omgevingstype ('rustige woonwijk' of 'gemengd gebied').

Relatie tot de projectlocatie

Het plangebied wordt volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat binnen het plangebied hoofdzakelijk activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. In het plangebied is uitsluitend de functie wonen beoogd. Op de functie wonen is geen richtafstand van toepassing. Omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de woonfunctie en vice versa.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.3. Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot de projectlocatie

In het plangebied en op omliggende gronden, toebehorend aan de voormalige Daniël den Hoedkliniek, zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Daniel den Hoedkliniek, Ingenieursbureau Rotterdam, projectcode 2014-0145, d.d. 22 januari 2015;
- Nader onderzoek, MWH, kenmerk 9999518975, d.d. 14 december 2016;
- Nader bodemonderzoek Daniël den Hoedkliniek te Rotterdam, Stantec, kenmerk 9999518974, d.d. 21 september 2018;
- Meldingsformulier BUS saneringsplan, Stantec, kenmerk 9999519408, d.d. 29 september 2018;
- Tussentijds evaluatierapport van de sanering bij de Daniël den Hoedkliniek m.b.t. 4 spots (fase 1) te Rotterdam, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode 20181384, d.d. 21 februari 2019;
- Meldingsformulier BUS evaluatieverslag, VanderHelm Milieubeheer, kenmerk 9999588689, d.d. 4 april 2019;
- Beschikking Groene Hilledijk 295-301 te Rotterdam, gemeente Rotterdam, zaak ID 9999119778, d.d. 29 april 2019.

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de grond aan de zuid- en westkant van de onderzoekslocatie tot sterk verontreinigd is met koper, lood, nikkel, zink, PAK en/of minerale olie. Het overig deel van de onderzoekslocatie overschrijdt maximaal de achtergrondwaarde.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt voor de zuid- en westkant van de onderzoekslocatie nader bodemonderzoek geadviseerd. In het nader onderzoek dient de bepaling van de omvang van de aangetoonde bodemverontreiniging te worden vastgesteld. Daarnaast dienen de hergebruikmogelijkheden te worden vastgesteld.

Nader bodemonderzoek

Op basis van de het nader bodemonderzoek van Stantec (bijlage 7) is gebleken dat verspreid over het terrein sprake is van diverse verontreinigingssspots. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten zijn vier vervuilde spots vastgesteld. De vervuilde spots zijn uitsluitend gelegen buiten het plangebied van Zuiderhof fase 3a.

De bodem van het plangebied is daarmee voldoende onderzocht. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitwerking van het plan.

Beschikking

Op 5 april 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders een melding ontvangen, op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen (BUS) en artikel 4.2 van de Regeling uniforme saneringen (RUS), voor het beoordelen van het document "Evaluatieverslag sanering categorie immobiel" voor de locatie Groene Hilledijk 295-301 (vlekken I, II en III) van 4 april 2019. Het college heeft op 29 april 2019 ingestemd met het evaluatieverslag van de deelsanering.

Ter plaatse van vlek IV dient een aanvullende sanering uitgevoerd te worden, maar deze vlek is gelegen buiten het plangebied van voorliggende aanvraag. De bodem is ter plaatse van de gesaneerde delen van de locatie geschikt gemaakt voor het gebruik wonen met tuin.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

7.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Relatie tot de projectlocatie

Het voorgenen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Op de risicokaart (zie onderstaande figuur) is te zien dat de projectlocatie niet ligt binnen de veiligheidscontour van stationaire bronnen, of binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, transportroute en buisleiding. Daardoor is geen sprake van relevante veiligheidsrisico's.

figuur 7. Uitsnede risicokaart, projectlocatie bij benadering groen omlijnd (bron www.nederland.risicokaart.nl)



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.5. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de

zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Relatie tot de projectlocatie

In het kader van geluidshinder is door BK bouw & milieuadvies onderzoek uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlagen. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Groene Hilledijk bedraagt ten hoogste 60 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan.

De geluidhinder kan niet worden gereduceerd door middel van maatregelen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen: het vervangen van het wegdek is niet doelmatig, aangezien de Groene Hilledijk al is voorzien van dunne geluidreducerende deklaag. Daarnaast is het plaatsen van een scherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk. Na de verlening van de hogere waarde dient in het kader van de Wabo – activiteit bouwen te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

In het ontheffingsbeleid worden eisen gesteld aan het creëren van een geluidluwe gevel. Volgens het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van Gemeente Rotterdam mag de belasting van de geluidluwe gevel voor elk van de geluidbronnen (wegverkeer, spoorverkeer of industrie) cumulatief niet hoger zijn dan 53 dB (inclusief aftrek) voor wegverkeer. Op basis van de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarde voor een geluidluwe gevel wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.6. Luchtkwaliteit

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot de projectlocatie

In onderhavig geval is sprake van realisatie van zestien appartementen. Dit valt ruim onder het aantal woningen van voornoemde concrete voorbeelden voor de 3%-norm. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat het beoogd initiatief niet in betekenende mate bijdraagt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat echter wel te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool en de geldende grenswaarden voor toetsing, kan worden beoordeeld wat de grootschalige jaarlijkse achtergrondconcentraties zijn. De NSL Monitoringstool laat de volgende grootschalige achtergrondconcentraties zien, ter plaatse van de projectlocatie (rekenpunt ID 15957620) voor het jaar 2020:

- stikstofdioxide NO₂: 25,3 µg/m³ (grenswaarde 40,0 µg/m³)
- fijnstof PM₁₀: 20,1 µg/m³ (grenswaarde 40,0 µg/m³)
- fijnstof PM_{2,5}: 12,2 µg/m³ (grenswaarde 25,0 µg/m³)

De toename aan verkeersgeneratie levert op basis van de NIBM-tool 2020 een toename van 0,08 PM µg/m³ NO₂ en 0,02 µg/m³ PM₁₀.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. De maximale bijdrage van het verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.7. Natuur

Bij planvorming dient rekening gehouden te worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van beschermde soorten en gebieden. Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming geregeld. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming is door het ecologisch onderzoeksbureau Kingfisher een locatiebezoek uitgevoerd. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De aanwezige populier kent geen holtes en is om deze reden uitgesloten als mogelijke verblijfplaats. Het plangebied is daarmee ongeschikt voor mogelijke beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek is niet benodigd. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie is niet gelegen in NNN, weidevogelleefgebied of in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Oude Maas en Boezems Kinderdijk op respectievelijk circa 5 en circa 9 kilometer afstand.

In het kader van gebiedsbescherming zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlagen. In het onderzoek gelden de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan als uitgangspunt. De doorlooptijd van de aanlegfase (bouwfase) neemt naar verwachting anderhalf jaar in beslag. Uit de berekening van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat de ontwikkeling geen relevante bijdrage heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. Het berekende verschil tussen de huidige en toekomstige situatie is voor beide fases afgerond op 0,00 mol per hectare per jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.8. Verkeer en parkeren

In het plangebied van voorliggende aanvraag geldt een parkeerbehoefte van acht parkeerplaatsen. Ten aanzien van het parkeren geldt dat voor de gehele wijk Zuiderhof een overkoepelende berekening is opgesteld en toegevoegd als bijlage 7. Hierin is een parkeerbalans opgenomen en wordt de parkeerbehoefte bezien in relatie tot dubbelgebruik. De totale parkeereis is vastgesteld op 481 parkeerplaatsen en met toepassing van dubbelgebruik 456 parkeerplaatsen. In het gehele plangebied van Het Zuiderhof zijn 462 parkeerplaatsen beoogd. In het totale plangebied is sprake van een overschot van zes parkeerplaatsen en wordt zodoende voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Aan de ontwikkeling liggen eveneens stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de inrichting van het grotere gebied ten grondslag. Aangenomen wordt dat de ontsluiting van de wijk dusdanig is ontworpen, dat verkeersstromen in voldoende mate afgewikkeld kunnen worden. Bij het vaststellen van de uitgangspunten, was het aantal woningen (met bijbehorende te verwachten verkeersaantrekkende werking) immers al

bekend.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het beoogd initiatief.

7.9. Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Relatie tot de projectlocatie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone of waterkering. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor er geen waterkwaliteitseisen gelden. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie is sprake van een afname aan verhard oppervlak. Verder wordt er geen nieuw water aangelegd of water gedempt. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het oppervlaktewatersysteem.

In het plangebied zijn geen woonruimten onder maaiveld beoogd. De ontwateringsdiepte dient minimaal 0,80 meter onder NAP te zijn. Gezien de grondwaterstand nabij het gebied (tussen 1,55 meter en 1,77 meter onder NAP) zijn negatieve effecten op de grondwaterstand uit te sluiten.

Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

Conclusie

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan zijn voldoende gewaarborgd.

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

8.2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept van de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de bestuurlijke samenwerkingspartners van de gemeente Rotterdam. De vooroverlegreacties zijn in onderstaand overzicht toegelicht en waar nodig beantwoord.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft op 27 augustus 2020 aangegeven dat zij in het plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten constateren. Wel adviseert de VRR bij de ontwikkeling van het appartementencomplex zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswateren bereikbaarheid VRR' biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), heeft op 20 augustus 2020 advies uitgebracht. De gemeente Rotterdam ziet naar aanleiding van het voorgenomen plan geen reden tot archeologisch vervolgonderzoek (karterend en/of waarderend inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie.

Op basis van de resultaten van het reeds uitgevoerde veldonderzoek (BOORrapporten 639) concludeerde de gemeente Rotterdam dat een vervolgonderzoek alleen noodzakelijk zou zijn, indien de graafwerkzaamheden in het gebied dieper zouden reiken dan 1,0 m beneden het huidige maaiveld. Eventuele heiwerkzaamheden op deze locatie zouden daarvan worden uitgezonderd, dat wil zeggen, dit type verstoring wordt geaccepteerd. Aangezien de graafwerkzaamheden de genoemde diepte niet overschrijden, acht de gemeente Rotterdam verdere archeologische inspanningen in het kader van dit project niet noodzakelijk. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt, dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te informeren.

DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR) heeft op 24 september 2020 advies uitgebracht met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit. DCMR geeft aan dat, beoordelende de beschikking van 9 april 2019 met zaaknummer 9999119778, de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin). Ter plaatse van de voorgenomen bebouwing is voldoende gesaneerd. Gelet op de bodemkwaliteit kan de omgevingsvergunning in werking treden.

De Nederlandse Gasunie heeft op 18 augustus 2020 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de planvorming. De Nederlandse Gasunie is tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft op 14 augustus 2020 advies uitgebracht. Rijkswaterstaat geeft aan geen specifieke bezwaren te hebben op de realisatie van zestien woningen. Rijkswaterstaat geeft wel aan dat, gezien voorliggend plan deel uitmaakt van een groter ontwikkelgebied, in een navolgende fase een analyse van de verkeersintensiteiten moet worden opgesteld. In deze analyse moeten de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijksweg 'A15' in beeld worden gebracht en worden toegevoegd aan het bestemmingsplan, indien sprake is van een grootschalige ontwikkeling (zoals meer dan 250 woningen).

TenneT heeft op 18 augustus 2020 aangegeven binnen de grenzen van het plangebied geen bovengrondse- of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben en zien om deze reden geen aanleiding tot opmerkingen.

8.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het beoogd initiatief zal de uitgebreide procedure worden gevolgd. Voor belanghebbenden is er de mogelijkheid bezwaar in te dienen bij het bevoegd gezag. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en/of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij sector bestuursrecht van de rechtbank wanneer zij het niet eens zijn met de beslissing op bezwaar. Tot slot is er nog de mogelijkheid in hoger beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

9. CONCLUSIE

Initiatiefnemer heeft als doel om zestien appartementen op de projectlocatie te realiseren. Sloop van de bestaande panden is voorzien. Voor deze ontwikkeling wordt een planologische procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Middels voorliggend document is het beoogde nieuwbouw en gebruik als woonfunctie aan de hand van relevante beleidskaders en omgevingsaspecten gemotiveerd.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de realisatie van appartementen op de projectlocatie in overeenstemming is met het beleid en wet- en regelgeving van de diverse overheden. Uit de beschouwing van omgevingsaspecten blijkt dat geen belemmeringen zijn voor het beoogd initiatief. Het niet leidt tot

onevenredige aantasting van de bestaande ruimtelijke en milieukwaliteit. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

10. BIJLAGEN

Bijlage 1	Advies bodemgeschiktheid, DCMR Milieudienst Rijnmond, zaaknummer 999991208, d.d. 31 juli 2018
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek; Groene Hilledijk te Rotterdam, BK bouw & milieuadvies, kenmerk 190353, d.d. 5 april 2019
Bijlage 3	Nota van Uitgangspunten Het Zuid - Fase 2/3, Gemeente Rotterdam, d.d. 16 juli 2019
Bijlage 4	AERIUS-berekening aanlegfase, Mees Ruimte & Milieu, kenmerk RYD2mK3wnarK, d.d. 28 juli 2020
Bijlage 5	AERIUS-berekening gebruiksfase, Mees Ruimte & Milieu, kenmerk Rz7D7FQX7iDx, d.d. 28 juli 2020
Bijlage 6	Parkeertelling, Van Wilsum van Loon, d.d. 9 april 2020