

Ruimtelijke onderbouwing  
**3 woningen nabij  
Kleine Schoolstraat 8b,  
Hoek van Holland**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Ruimtelijke onderbouwing

### 3 woningen nabij Kleine Schoolstraat 8b, Hoek van Holland

Plannaam: 3 woningen nabij Kleine Schoolstraat, Hoek van Holland  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
Datum: 29 april 2025



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) | [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING .....	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....	5
1.5	LEESWIJZER .....	5
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>6</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED .....	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE .....	6
2.3	VERKEER EN PARKEREN .....	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>18</b>
4.1	GELUID .....	18
4.2	BODEM .....	20
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	22
4.5	MILIEUZONERING .....	24
4.6	GEUR.....	25
4.7	ECOLOGIE .....	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	28
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	29
4.10	WATERASPECTEN.....	30
4.11	DUURZAAMHEID.....	32
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>33</b>
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>VOOROVERLEG.....</b>	<b>34</b>
6.1	HET RIJK.....	34
6.2	PROVINCIE ZUID-HOLLAND.....	34
6.3	HOOGHEEMRAADSCHAP VAN DELFLAND .....	34
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>	<b>35</b>	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	36
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDWERING GEVEL.....	37
BIJLAGE 3	ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK .....	38
BIJLAGE 4	QUICKSCAN MILIEUZONERING .....	39
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....	40
BIJLAGE 6	AERIUS BEREKENING .....	41
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING .....	42

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

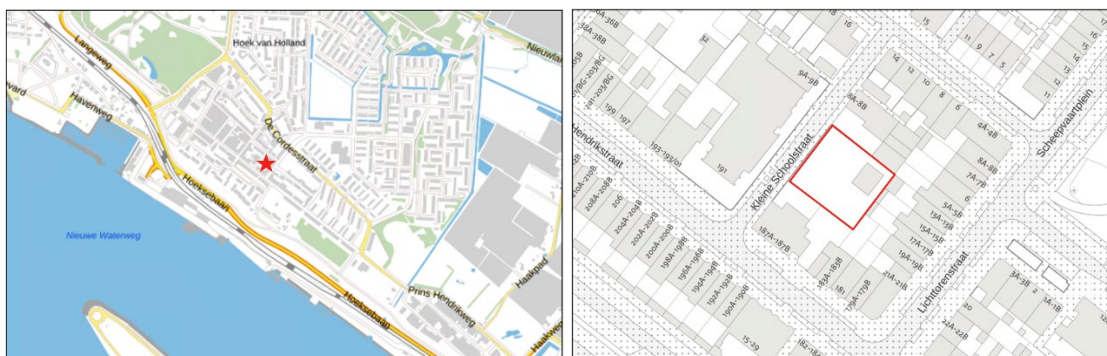
Aan de Kleine Schoolstraat nabij nummer 8b in Hoek van Holland bevindt zich een braakliggend perceel met een leegstaand gebouw.

De initiatiefnemer wenst op de locatie 3 rijtjeswoningen te realiseren. Het bouwen en bewonen van de woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Hoek van Holland – Woongebied”, waarin wordt aangegeven dat de gronden een enkelbestemming ‘Tuin’ dragen. Binnen deze bestemming ontbreken de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Tevens dient voor de realisatie van de woningen een kleine opstal gesloopt te worden die binnen het projectgebied aanwezig is. Doordat op het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ aanwezig is dient voor het slopen schriftelijke toestemming te worden gegeven door burgemeester en wethouders.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Hoek van Holland, sectie B, nummer 5050. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven in Hoek van Holland en ten opzichte van de directe omgeving. Het projectgebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK en ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Huidig planologisch regime

#### 1.3.1 Algemeen

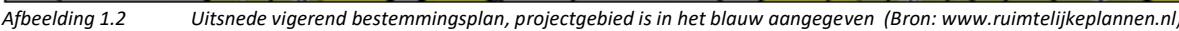
Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan ‘Hoek van Holland – Woongebied’, die op 14 maart 2014 door de gemeenteraad Rotterdam is vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij de vigerend bestemmingsplan opgenomen. Met een blauwe omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.

Ter plaatse van het projectgebied zijn enkele bestemmingsplannen van kracht. Het gaat om:

- “Hoek van Holland – Woongebied”, vastgesteld op 14-05-2014

- “Parapluerzientie biologische veiligheid”, vastgesteld op 14-06-2018



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectgebied is in het blauw aangegeven (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Hoek van Holland – Woongebied' zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming enkelbestemming 'Tuin'. Ook geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hieronder wordt nader op de bestemming ingegaan.

### Enkelbestemming – ‘Tuin’

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen, uitstekende delen aan gebouwen en terrassen. Verder zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terrassen en erfscheidingen toegestaan.

### Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van deze gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning, of in afwijking van de vergunning, van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### 1.3.3 Strijdigheid

Het initiatief voorziet in de realisatie van een drietal rijwoningen. Dit past zowel qua bouwen als gebruiken niet binnen de geldende tuinbestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Tevens is er schriftelijke goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders om de opstal binnen het projectgebied te slopen. Het vaststellen van onderhavige onderbouwing voorziet in de benodigde schriftelijke toestemming.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 4 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.8.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2.1 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Rotterdam beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Kleine Schoolstraat in de kern van Hoek van Holland. Tegenover het projectgebied bevindt zich de Dorpskerk. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonfuncties en enkele maatschappelijke voorzieningen.

Het projectgebied bestaat op dit moment uit een perceel is momenteel grotendeels onbebouwd. Er is één klein leegstaand gebouw aanwezig. Het projectgebied wordt omgeven door een tuinmuur. De ligging en begrenzing van het projectgebied worden weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Het projectgebied wordt hierop aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

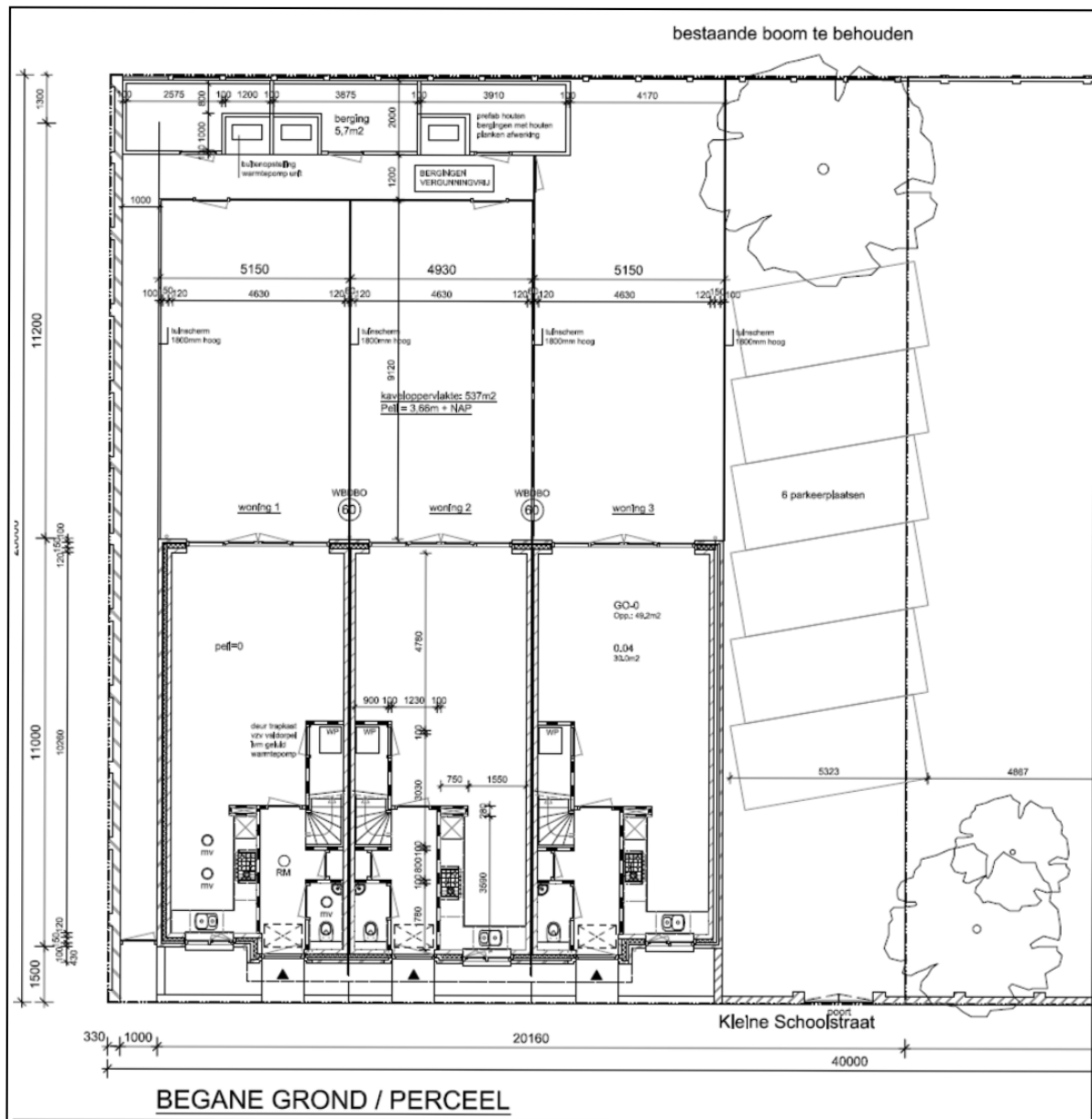
### 2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om in het projectgebied een drietal rijwoningen te realiseren. De woningen worden met de voorgevel georiënteerd aan de zijde van de Kleine Schoolstraat. De totale oppervlakte van de drie kavels is circa 537 m<sup>2</sup>.

Concreet gaat het om koopwoningen en voorziet hiermee op kleinschalige wijze in de uitbreiding van het aantal koopwoningen in Hoek van Holland. Gezien de doelgroep die waarschijnlijk komt te wonen in de woningen wordt verwacht dat de woningen 1 parkeerplek per woning behoeven. Daarnaast kan de parkeerbehoefte van de woningen opgevangen worden door de beschikbare parkeerplaatsen aan de Mustangstraat, het Scheepvaartplein en langs de Prins Hendrikstraat.

Op het achtererf van de woningen zullen schuurtjes geplaatst worden met een sedum dak en de bestaande boom in het projectgebied blijft behouden. Ongeveer 40% procent van de kavel wordt als tuinoppervlak

In afbeelding 2.2 is een plattegrond van de nieuwe situatie opgenomen.



### 2.3.1 Algemeen

**BJZ.nu**  
Ruimtelijke plannen en advies



verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd.

De gemeente Rotterdam beschikt over een eigen beleidsregeling 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In dit beleidsstuk worden parkeerplaatsen bepaald op basis van het gebiedstype waar de ontwikkeling plaatsvindt.

In de gemeente Rotterdam zijn de parkeernormen opgedeeld in drie gebiedstypen.

- Gebiedstype A: hoogstedelijk gebied;
- Gebiedstype B: stadswijken;
- Gebiedstype C: overig gebied.

### 2.3.2 Parkeren

Het gebruiksoppervlakte (gbo) van de woningen komt neer op ca. 136 m<sup>2</sup> per woning. Volgens het Rotterdamse parkeerbeleid behoeven woningen groter dan 120 m<sup>2</sup> in het gebiedstype C 1,8 parkeerplaatsen. Voor de drie rijwoningen resulteert dit in een parkeerbehoefte van afgerond 7 parkeerplaatsen (bron: Bijlage 4, tabel 4.1, Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022).

De berekening is verbeeld in het volgende overzicht:

Woontype	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koophuis, twee-onder-een-kap	3	1,8	5,4
Totale parkeerbehoefte			6

In dit geval kan de parkeerbehoefte niet op het eigen terrein worden ingericht. Er blijft in dat geval te weinig ruimte over op de kavels om volwaardige woningen met tuin te realiseren. Daarnaast is van vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Het zou betekenen dat de parkeerplaatsen in de voortuin van de woningen moeten worden ingericht, waarmee afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Bij wijze van uitzondering kan de parkeerbehoefte voor de drie woningen opgelost worden door de parkeerplaatsen die er in de omgeving van de Kleine Schoolstraat aanwezig zijn. In dit geval wordt gesteld dat de te realiseren woningen aantrekkelijk zijn voor jonge kopers/starters en/of doorstromers. De parkeerbehoefte valt voor deze doelgroep doorgaans lager uit dan 1,8 auto's per woning en ligt dicht bij de 1 auto per woning. Daarnaast is deze doelgroep goed ter been, waardoor het lopen van de afstand naar een parkeerplaats in de omliggende straten geen problemen oplevert. De alternatieve parkeerplaatsen in de buurt bevinden zich aan de Mustangstraat, het Scheepvaartplein en langs de Prins Hendrikstraat. De nieuwe bewoners zullen geattendeerd worden op de parkeersituatie van de woningen.

Vanuit bovenstaande overweging wordt een beroep gedaan op de afwijkmogelijkheid in artikel 18 van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' om af te wijken van de parkeernorm van 1,8 autoparkeerplaats per woning zoals genoemd in Bijlage 4, tabel 4.1. Een parkeernorm van één auto per woning is in deze situatie voldoende. Deze parkeerbehoefte kan in de omgeving van het projectgebied worden opgelost.

### 2.3.3 Verkeer

In de gemeentelijke parkeernormennota zijn geen cijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Parkeercijfers 2024, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: zeer sterk stedelijk / gemeente Rotterdam (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan. Voor tussen- en hoekwoningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,8

verkeersbewegingen per weekdagemaal. De drie woningen genereren daarmee een verkeersgeneratie van afgerond 21 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Dit is verbeeld in het volgende overzicht:

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	6,8	3	20,4
Totaal			21

De wegen rondom het projectgebied kunnen deze nieuwe verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen.

#### 2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 3.1.1.4 Toetsing aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

#### 3.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter, met betrekking tot

het realiseren van 3 eengezinswoningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Omdat in dit plan 3 woningen worden toegevoegd kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg.

Om de deze reden leidt het voorliggend initiatief niet tot een toename van bebouwingsmogelijkheden.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving bestaat in Zuid-Holland bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hiernaast maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De hoofdamijsie van de omgevingsvisie is een strategisch inzicht te geven op de gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn en de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen te waarborgen. De omgevingsvisie bevat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De ambities worden als volgt geformuleerd:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

- Wonen: Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:
  - o Bouw naar behoefte;
  - o Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
  - o Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
  - o Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;



- Bouw toekomstbestendig; houdt rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

### Toetsing

Deze ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal drie grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling draagt hiermee bij aan de woningvoorraad van Zuid-Holland. De woningen worden mogelijk gemaakt liggen binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hierbij aan bij de verstedelijkingsambitie van de provincie.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

### 3.2.2.1 Algemeen

De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. In voorliggend geval zijn met name artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit) en artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen) van de omgevingsverordening van belang. Deze artikelen worden als volgt geformuleerd:

#### Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
  - 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);
  - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
  - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

#### Artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen)

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
  - a. 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;
  - b. 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 X.
2. 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.

3. 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.

#### Ladder duurzame verstedelijking

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. Op de Ladder voor duurzame verstedelijking is reeds in paragraaf 3.1.2 ingegaan.

#### *3.2.2.2 Toetsing*

De kwaliteitskaart Zuid-Holland heeft de gebiedsidentiteit aangemerkt als 'steden en dorpen'. Het plan voorziet in het toevoegen van passende woningen in Hoek van Holland. In het ontwerp van de woningen is aandacht besteed aan het passend maken aan de omliggende stijl en het uiterlijk van de woningen in de omgeving. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijzigingen op structuurniveau. Er is hierom sprake van inpassen. Tevens is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.2). De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale verordening.

#### **3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid**

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van het bouwen van 3 woningen en het bewonen hiervan. In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking, en is onderbouwd dat de ontwikkeling niet aangemerkt dient te worden als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt het wonen mogelijk gemaakt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van compact en effectief ruimtegebruik. De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het omliggende gebied. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 'De veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen' (2021)**

##### *3.3.1.1 Algemeen*

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam en vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Hoofddlijn van de omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben

op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.

- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

### 3.3.1.2 Koers

Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en identiteit ondersteunt en versterkt waarbij we Rotterdammers betrekken in het proces van verandering. Dit is essentieel om ervoor te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke stad blijft en blijven voor alle Rotterdammers, want samen maken we de stad. Om richting te bepalen bij goede groei gebruikt Rotterdam het kompas met de vijf perspectieven: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief.

Rotterdam heeft een aantal vrijliggende woonkernen, waaronder Hoek van Holland. De opgave in deze kernen zit in het toevoegen van typen woningen die aansluiten bij de vraag en het op peil houden van het voorzieningenniveau en werkgelegenheid. Zo wil de gemeente de levensloopbestendigheid van vrijliggende kernen garanderen. De aandacht is specifiek gericht op het behoud en versterken van de weerbaarheid en het benutten van de kansen voor de toekomst. Rotterdam trekt de metro door naar Hoek van Holland strand en gaat het dorp ontwikkelen tot een vierseizoenenbadplaats. Ook zet de gemeente in Hoek van Holland in op het creëren van een groene buitenplaats waar natuur, recreatie en toerisme centraal staan.

### 3.3.1.3 Toetsing

Hoek van Holland heeft de ambitie uitgesproken zich te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige vierseizoenenbadplaats met een vitale, zelfredzame en zelfvoorzienende woongemeenschap. Deze ambities vertalen zich in verschillende opgaves voor het gebied, onder meer in het investeren in wonen. Bijvoorbeeld voor mensen die graag willen verhuizen naar een huis dat beter bij ze past, maar wel in Hoek van Holland willen blijven wonen. De bouw van koopwoningen uit dit plan aan de Kleine Schoolstraat in Hoek van Holland gaat hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

## 3.3.2 Woonvisie Rotterdam 2030

### 3.3.2.1 Algemeen

In de gemeente Rotterdam is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Dit wordt mede veroorzaakt door de gunstige prijs-kwaliteitverhouding van woningen, door de bloei van cultureel en culinair leven en kwaliteitsimpulsen aan de buitenruimte. De stad zit in de lift. De kwaliteit van wonen is zeer bepalend voor de tevredenheid, identiteit zelfredzaamheid en participatie van Rotterdammers en van groot belang voor de economische ontwikkeling van de stad. De Woonvisie is een oproep aan ontwikkelaars, corporaties, investeerders, zorginstellingen en Rotterdammers om bij te dragen aan de ontwikkeling van de stad. De Woonvisie Rotterdam 2030 is op 15 december 2016 vastgesteld. Het document legt daarbij de woonagenda tot 2020 vast en bevat de woonambities tot 2030.

### 3.3.2.2 Stad als magneet voor gezinnen met een modaal en hoger inkomen

Van oudsher heeft Rotterdam, net als veel andere steden, een grote aantrekkingskracht op jongeren. Huishoudens in de gezinsvormende fase en ouderen trokken gemiddeld vaker weg. Dit komt mede doordat de afgelopen jaren (in tegenstelling tot andere grote steden) de grootschalige nieuwbouwlocaties met gezinswoningen buiten de Rotterdamse gemeentegrenzen zijn ontwikkeld. Het tij lijkt echter te keren. Deels komt dit doordat veel nieuwbouwlocaties af en reeds bewoond zijn. Deels en steeds vaker komt het doordat

veel gezinnen die iets meer te besteden hebben, bewust voor de stad kiezen omdat zij daar werk, wonen en vrije tijd handig op één plek kunnen combineren.

### 3.3.2.3 *Behoeftte aan kwalitatieve woonmilieus*

De kwalitatieve vraag naar woonmilieus verschuift. Het centrum staat in blijvende belangstelling. Steeds meer mensen willen echter ook in de wijken daaromheen, in de luwte van voorzieningen, wonen. Aan dit rustig stedelijke woonmilieu heeft Rotterdam een tekort. Rustig stedelijk wonen wordt substantieel hoger gewaardeerd dan levendig stedelijk wonen. 85% van de ondervraagden in de Grote Woontest 2012 had een neutraal of positief oordeel, tegenover 74% in het levendig stedelijke milieu. Ook het groenstedelijke woonmilieu is populair, maar kent een verschillende waardering en behoefte. Wijken met overwegend grondgebonden woningen worden hoger gewaardeerd (88% oordeelt neutraal of positief) dan wijken waar veel appartementen staan (81% oordeelt neutraal of positief). Aan een gestapeld groenstedelijk milieu hebben we dan ook een overschot. De luxe groenstedelijke gebieden krijgen de hoogste waardering: 93% oordeelt er neutraal of positief over het wonen.

### 3.3.2.4 *Ambities*

Rotterdam werkt aan het op peil houden van de kwaliteit van de woningvoorraad en heeft de ambitie om een aantrekkelijke woonstad te zijn voor mensen uit alle lagen van de bevolking. De gemeente heeft voor 2030 de volgende ambities geformuleerd:

- Rotterdam kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus
- Rotterdamse woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde
- Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon.

### 3.3.2.5 *Doelen*

Met de Woonvisie Rotterdam tot 2030 worden de gestelde ambities omgezet in duidelijke doelen. De prioriteiten bij het creëren van aantrekkelijke woonmilieus zijn als volgt:

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

Het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde is voor het Rotterdam van morgen van groot belang. De doelstellingen die worden gesteld over de kwaliteit van de woningvoorraad luiden als volgt:

- Realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en de bestaande voorraad
- Ruimte bieden voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment
- Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen

### 3.3.2.6 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Rotterdam 2030*

De woonkern Hoek van Holland behoort tot het "dorps wonen". De sociale verbanden tussen bewoners zijn hecht, mensen wonen er vaak al lang - de gemiddelde leeftijd is hoog - en men is bovengemiddeld tevreden over het wonen. De vitaliteit van de gemeenschappen in deze kleine kernen, komt onder druk te staan als gevolg van vergrijzing, een stabiliserende bevolkingsgroei en het daarmee samenhangende wegvallen van voorzieningen. Het behoud van vitale gemeenschappen is hier een belangrijke prioriteit met het oog op de basis op orde. De wijze waarop dit vorm krijgt, is integraal van aard, verschilt sterk per kern en is maatwerk.

In voorliggend plan wordt een drietal eengezinswoningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie. De ontwikkeling voorziet hiermee op kleinschalige wijze aan het uitbreiden van de woningvoorraad van koopwoningen voor mensen met een modaal inkomen in Hoek van Holland. Deze woningen zijn van goede kwaliteit en energiezuinig. Het plan sluit hiermee aan bij de woonvisie.

### 3.3.3 Rotterdams duurzaamheidskompas

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

De toetsing van het initiatief aan het Rotterdams duurzaamheidskompas vindt plaats in paragraaf 4.11.

### 3.3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouw ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage, water en duurzaamheid.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

#### 4.1.2 Situatie projectgebied

Met het realiseren en bewonen van de drie rijwoningen worden drie nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd.

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de woning een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

De aangrenzende wegen aan het projectgebied betreffen 30 km/uur wegen met een geringe verkeersintensiteit. Overige wegen in de directe omgeving van het projectgebied, betreffen 30 km/uur wegen en hebben geen wettelijke geluidszone. In afbeelding 4.1 is een situatie ter plaatse weergegeven.

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de woningen is bijgevoegd in bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

#### Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van De Cordesstraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 22 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidsbelasting van de Kleine Schoolstraat betreft, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 54 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh binnen stedelijk gebied.

De overige wegen hebben een lagere geluidbelasting en voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh. De cumulatieve geluidbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 59 dB. Deze waarde blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit het Bkl. Daarnaast wordt er voldaan aan de gemeentelijke eis van een geluidluwe buitenruimte van maximaal 53 dB. Ter plaatse van de tuin wordt hoogstens een geluidbelasting van 31 dB, inclusief reductie, gemeten. Hiermee wordt tevens voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Er is dan ook een gevelwering van minimaal  $59 - 33 = 26$  dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen.

In paragraaf 4.1.2.3 staat het onderzoek naar de geluidwering van de gevels.



Afbeelding 4.1 Impressie straatbeeld Kleine Schoolweg, zicht op voorzijde van de te bouwen woningen (Bron: Google Streetview)

#### 4.1.2.2 Spoorwegen en industrielawaai

Op ca. 260 meter afstand van het projectgebied is een spoorweg gelegen. In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp). De maximale plafondwaarde die van het spoor uitgaat is 50. Onderstaande tabel geeft voor waarden kleiner dan 56 dB een afstand van 100 meter aan.

Hoogte Geluidsproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100 m
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 m
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 m
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 m

Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 m
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200 m

Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van het beoogde appartementengebouw. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor in de nabijheid van de toekomstige bebouwing maximaal 50 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 100 meter. In voorliggend geval liggen de beoogde woningen op circa 260 meter van de as van de buitenste spoorstaaf en valt hiermee buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

#### 4.1.2.3 Onderzoek geluidwering gevel

Uit het onderzoek ter bepaling van de gevelgeluidwering volgt dat in de woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bbl te voldoen. Er dient op een aantal locaties zwaardere beglazing te worden toegepast. Met de voorgenomen constructies en materialen zoals genoemd in het onderzoeksrapport in bijlage 2 wordt voldaan.

Het toepassen van andere constructies en materialen is mogelijk, mits de isolatiewaarde (RA) gelijk of beter is dan de isolatiewaarde genoemd in het onderzoeksrapport in bijlage 2. De door leveranciers opgegeven (RA, tr) waarden dienen hierbij gecorrigeerd te worden met -1,5 dB.

Met deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Op de invloed van de individuele bedrijvigheid rondom het projectgebied wordt ingegaan in paragraaf 4.5 'milieuzonering'.

#### 4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Soilution B.V. een actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Het doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het projectgebied om vast te stellen of milieuhygiënische bezwaren te noemen zijn tegen het ontwikkelen van de locatie.

Op dit moment is een verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5740) in uitvoering. De resultaten worden in week 13 verwacht. De resultaten van dit onderzoek worden in de het vervolg van de planvorming in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze onderbouwing.

#### Onderzoeksresultaten

#### **Sterke verontreiniging met zink en PAK**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten blijkt dat de oppervlakte waarover de sterke verontreiniging met PAK en zink in de grond voorkomt naar schatting 97 m<sup>2</sup> bedraagt. Uitgaande van een gemiddelde verticale verspreiding van 100 cm-mv van de verontreiniging betekent dit dat circa 97 m<sup>3</sup> grond sterk is verontreinigd met PAK en zink.

Op basis van deze gegevens is conform de circulaire "Streef- en interventiewaarden bodemsanering" op de locatie sprake van een "ernstig geval van bodemverontreiniging". Dit aangezien het bodemvolume waarin de sterk verontreinigde grond voorkomt groter is dan 25 m<sup>3</sup>.

#### **Matige verontreiniging met zink**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten blijkt dat de oppervlakte waarover de matige verontreiniging met zink in de grond voorkomt naar schatting 12 m<sup>2</sup> bedraagt. Uitgaande van een gemiddelde verticale verspreiding van 50 cm-mv van de verontreiniging betekent dit dat circa 6 m<sup>3</sup> grond matig is verontreinigd met zink. In de bodem is visueel (fractie > 20 mm) geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie (< 20 mm) eveneens geen asbest aangetoond. De grond binnen de onderzochte locatie kan als niet verontreinigd met asbest worden beschouwd.

In het grondwater is arseen in een licht verhoogde concentratie vastgesteld. Het bodemonderzoek neemt aan dat de oorsprong van deze verontreiniging natuurlijk is.

#### **4.2.3 Conclusie**

Omdat er meer dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Er is sprake van een saneringsnoodzaak. Voordat de werkzaamheden worden aangevangen wordt de verontreinigde grond gesaneerd. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld/melding gedaan in het kader van het 'Besluit uniforme saneringen' (BUS-melding).

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Beoordelingskader**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

##### **4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen**

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'

Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het projectgebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

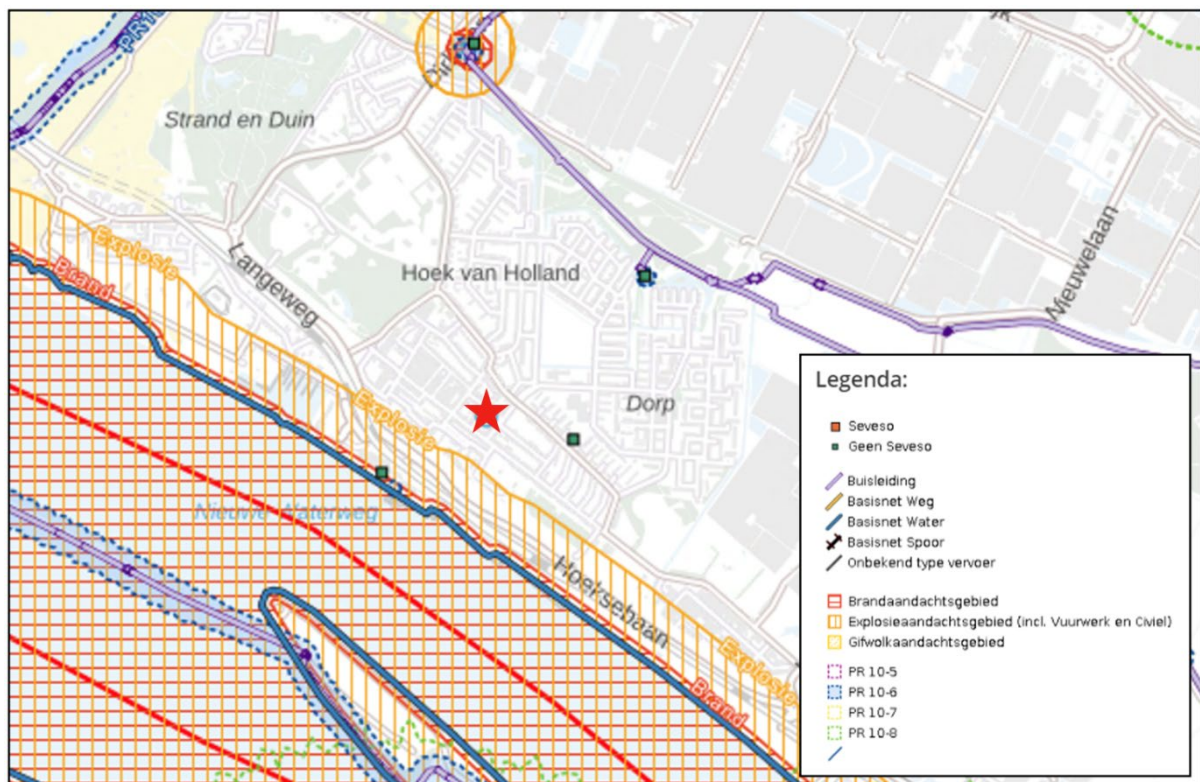


Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels een rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart, het projectgebied ligt in de rode ster (Bron: risicokaart.nl)

#### Transport gevaarlijke stoffen

Ten zuidoosten van het projectgebied is infrastructuur gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Tevens wordt op de risicokaart aangegeven dat in het met groen gearceerde gebied er een kans op grote natuurbrand bestaat. De afstanden van deze activiteiten tot het projectgebied bedragen respectievelijk ca. 310 m en 435 m. Het projectgebied valt daardoor buiten de groepsrisico-aandachtsgebieden van deze risicofactoren.

#### Transport gevaarlijke stoffen over water

Ook over de Nieuwe Waterweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Basisnet Water is deze vaarweg aangewezen als 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De bijbehorende  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien binnen deze contouren niet over het projectgebied zijn gelegen, leiden deze niet tot beperkingen.

Op grond van het basisnet Water is wel een groepsrisicoberekening- en verantwoording noodzakelijk. Het invloedsgebied bedraagt hierbij 880 meter en wordt bepaald op basis van een toxische wolk scenario. Aangezien het projectgebied op zo'n 350 meter afstand is gelegen, bevindt deze zich binnen het invloedsgebied. Gelet op het uitgangspunt van het Basisnet Water dat in de huidige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanwezig is, zal ter plaatse van het projectgebied geen sprake zijn van overschrijding van het groepsrisico. Uit de toelichting van het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Woongebied" blijkt namelijk, dat het groepsrisico zeer ruim (factor 100) onder de oriëntatie waarde is gelegen.

Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt ook voor deze transportroute, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling op zo'n 210 meter van de Nieuwe Waterweg is gelegen, en er slechts drie woningen worden gerealiseerd, leidt deze niet tot een wezenlijke verandering van het groepsrisico. Aangezien hierbij ruimschoots wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### Stationaire risicobronnen

Uit de toelichting van het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Woongebied" moet het bedrijfsterrein van Stena Line aangemerkt worden als een risicobron. De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour is niet binnen de terreingrens gelegen, waardoor deze geen belemmering vormt.

Andere stationaire risicobronnen in de omgeving van het projectgebied bedragen het zwembad aan De Cordesstraat 160, het LPG-verkooppunt aan Dirk van den Burgweg, het garagebedrijf aan Prins Hendrikweg 50 en DSM Resins. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour niet buiten de inrichting reikt. Een nadere beschouwing en/of verantwoording naar de aanwezige stationaire bronnen is niet noodzakelijk.

#### **4.4.3 Conclusie**

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Concreet betekent dit dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### **4.5 Milieuzonering**

#### **4.5.1 Algemeen**

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

#### 4.5.2 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar milieuzonering. Dit is uitgewerkt in een quickscan naar de bedrijven en werkzaamheden die plaatsvinden rondom het projectgebied. In de quickscan wordt ingegaan op de relevante milieubelastende functies rondom het projectgebied. De quickscan is toegevoegd bij in bijlage 4. De quickscan concludeert dat de nieuwe woonfunctie geen hinder ondervindt van omliggende milieubelastende functies en omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt hiermee geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

### 4.6 Geur

#### 4.6.1 Wet geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

#### 4.6.2 Situatie projectgebied

Rondom het projectgebied zijn binnen 2 km geen geuremissies bekend. De minimale afstand van 100 m tot een agrarische activiteit wordt ruimschoots gehaald. Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven in de omgeving.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.7 Ecologie

#### 4.7.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Voor het projectgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hiervan zijn de resultaten opgenomen in de rest van paragraaf 4.7. In bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouw is de onderzoeksrapportage opgenomen.

#### 4.7.2 Gebiedsbescherming

##### 4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied bevindt zich op ca. 440 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de sloopfase van een klein bestaand gebouw van ca. 20 m<sup>2</sup> en vervolgens de bouw van de 3 woningen. De woningen worden gasloos gerealiseerd, van het gebruiken van de woningen hoeft daarom geen stikstofdepositie verwacht te worden. De verkeer- en parkeeractiviteiten die het gevolg is van de bewoning van de panden heeft wel invloed op de gebruiksfase, en is dus ook meegenomen in de gebruiksfase van de AERIUS-berekening. Het rapport behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

BJZ.nu heeft via de AERIUS-calculator 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van het project. Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

##### 4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingzone is gelegen op circa 440 meter afstand van het projectgebied.

Gezien de afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

#### 4.7.3 Soortenbescherming

##### 4.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

##### 4.7.3.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval worden op de gronden van tuinen een drietal rijwoningen gebouwd. Een klein tuingebouw van ca. 20 m<sup>2</sup> dient voor deze ontwikkeling gesloopt te worden. Het bouwen van de woningen betreft een fysieke ruimtelijke ontwikkeling waarbij moet worden gekeken naar beschermde soorten.

Het projectgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Grondgebonden zoogdiersoorten benutten het projectgebied mogelijk als foerageergebied, mogelijk nestelen er vogels in de aanwezige bebouwing en mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in het projectgebied. Om deze redenen is een quickscan ecologie uitgevoerd, deze is toegevoegd in bijlage 5.

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit een braakliggend terrein met een opstal.

De projectlocatie is in principe geschikt voor het nesten van broedvogels. Tijdens het ecologisch onderzoek zijn geen broedplaatsen aangetroffen. Echter, er kan niet uitgesloten worden dat de locatie in de toekomst gebruikt zal worden door broedvogels. Voorafgaande aan de werkzaamheden is het daarom nodig om de locatie door een ecooloog te laten controleren om te onderzoeken of het projectgebied op dat moment in gebruik is als essentieel foerageergebied of broedplaats.

De planlocatie is geschikt zowel als foerageergebied en voor nest- en schuilplaatsen van de vleermuis. Het gaat hier met name over de gewone vleermuis, de ruige dwergvleermuis, de gewone grootvleermuis en de watervleermuis. Het leefgebied van de vleermuis dient beschermd te worden. Om deze reden is nader onderzoek noodzakelijk naar de functie van het gebied voor vleermuizen.

Op enkele vrijgestelde grondgebonden zoogdiersoorten zoals de egel en bosmuis kunnen de ontwikkelingen mogelijk effect hebben. In dit geval zal de zorgplicht voor voldoende bescherming moeten bieden.

Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

#### 4.7.4 Conclusie

Nader onderzoek naar vleermuizen op de locatie is benodigd. Op dit moment is wordt een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Dit onderzoek is reeds ingepland en wordt uitgevoerd in mei – november 2023 en later toegevoegd. De resultaten worden eind 2023 verwacht. De resultaten van dit onderzoek worden in de het vervolg van de planvorming betrokken. Indien noodzakelijk zullen de verplichte (wettelijke) vervolgstappen worden gezet.

Op de overige soorten- en gebiedsbescherming vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.



## 4.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 4.8.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Rotterdam heeft het archeologisch beleid verwerkt in de dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen en in de Archeologische Waardenkaart Rotterdam. Voor het projectgebied geldt geen dubbelbestemming. Echter, uit de Archeologische Waardenkaart blijkt dat de gronden binnen het projectgebied de aanduiding 'Waarde: 3.1 Redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder mv of dieper' geldt. Het bestemmingsplan en de Archeologische Waardenkaart stellen beiden een bouwregeling en vergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor grondroerende zaken dieper dan 1 meter beneden NAP en tevens voor projecten die een groter oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>.

Het projectgebied is groter dan 200 m<sup>2</sup> maar de grond zal niet worden geroerd op een diepte dieper dan 1 meter. Omdat aan beide voorwaarde voldaan moet worden is er geen bouwregeling of vergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden benodigd om het bouwen op het aspect archeologie mogelijk te maken.

Gelet op vorenstaande wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

#### 4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 4.8.2.2 Situatie projectgebied

In de cultuurhistorische verkenning Hoek van Holland uit 2017 worden de Hervormde Kerk uit 1926 en het voormalige postkantoor uit 1914 aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij de inrichting van het projectgebied wordt hiermee rekening gehouden. Er ontstaat een 'nieuw ensemble' aan de Kleine Schoolstraat, waarbij de bebouwing in het projectgebied goed aansluit bij cultuurhistorische gebouwen in de omgeving.

Verder bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

Ter plaatse van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De gronden ter plekke zijn hierdoor mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Op de gronden met deze bestemming is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke

vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. De vergunning voor het slopen van het gebouw in het projectgebied kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden aangevraagd.

#### 4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

### 4.9 Besluit Milieueffectrapportage

#### 4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

#### 4.9.2 Situatie projectgebied

##### 4.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied bevindt zich op circa 440 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

##### 4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn.

In voorliggend geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als Bijlage 7 bijgevoegd. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet nodig.

#### 4.9.3 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

### 4.10 Wateraspecten

#### 4.10.1 Vigerend beleid

##### 4.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

##### 4.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. Het NWP blijft, na het in werking treden van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), van kracht tot inwerkingtreding van de Omgevingswet, omdat de Waterwet vereist dat er een nationaal waterplan is dat de hoofdlijnen bevat van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. De strategische delen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid zijn na inwerkingtreding van de NOVI dus te vinden in de NOVI en het NWP.

De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten uit de NOVI naar lagere overheden is geregeld in het NWP (2022), het Bestuursakkoord Water (met aanvullende afspraken) en de Waterwet (2009).

##### 4.10.1.3 Provinciaal beleid

Het waterbeleid van de provincie Zuid-Holland is samengevat in het regionaal Waterprogramma 2022 – 2027 (vastgesteld 7 december 2021). Het provinciaal beleid op water is een doorwerking van Europese richtlijnen zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's, de Zwemwaterrichtlijn en van het Rijksbeleid.

De ambities uit bovenstaande stukken zijn onder andere:

- het inzetten op duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid,
- goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater,

- het beperken van maatschappelijke kosten voor bodemdaling beperken,
- het versterken van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van het water,
- het zo efficiënt en duurzaam mogelijk onderhouden van de provinciale infrastructuur.

Daarnaast gaat het om betaalbaar waterbeheer waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en duurzaamheid. Tevens dient er aandacht te zijn voor het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van Nederland.

#### 4.10.1.4 Beleid Hoogheemraadschap

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Delfland wordt beheerd door het waterschap Hoogheemraadschap van Delfland.

Hoogheemraadschap Delfland heeft op 10 maart 2022 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' (WBP6) vastgesteld. Dit plan omvat alle watertaken: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het Hoogheemraadschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Delfland heeft in 2021 enkele perspectiefkaarten gepubliceerd. Onderhavig projectgebied ligt binnen de categorie 'Stad aan nieuwe waterweg'. De gewenste ontwikkelingen voor de toekomst worden in het document herstructureringsrichtingen genoemd. Voor dit gebiedstype wordt uiteengezet in enkele perspectieven:

- Oude wijken die kampen met verzakking of andere problemen worden geherstructureerd
- In plaats van de vele grondgebonden woningen wordt ingezet op hoogbouw met veel ruimte om water op te vangen en te bufferen en het hitte-eiland effect te beperken
- Opslag van regenwater onder de gebouwen om te hergebruiken tijdens droogte
- Veel ruimte om grootschalig klimaatrobuust in te richten. Veel groen/bomen en vijverpartijen tegen hitte-eiland effect, voor de buffering van water en kansen voor de verbetering van de biodiversiteit
- Het verbreden van bestaande of het aanleggen van nieuwe watergangen biedt niet alleen kansen voor betere afvoer bij piekbuien, maar ook de mogelijkheid tot het benutten van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO).

#### 4.10.2 Watertoetsproces

Voor de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het waterbelang is een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening en maakt dan ook onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

##### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m<sup>2</sup> en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

## 4.11 Duurzaamheid

### 4.11.1 Algemeen

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

### 4.11.2 Situatie projectgebied

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling kan algemeen opgemerkt worden, dat de toekomstige bebouwing wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten en de energie-efficiëntie verbeterd. Daarnaast zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de circulaire economie en verantwoord materiaalgebruik. Al deze aspecten zijn niet juridisch te borgen in een ruimtelijke onderbouw. Het is daarom aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van zonnepanelen, het toepassen van waterbesparende kranen, het zo groen mogelijk inrichten van tuinen en dergelijke.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen en of het aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen. Indien mogelijk worden de nieuwe woningen ook aangesloten op de stadsverwarming.

De ontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

### 4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voldoende wordt rekening gehouden met het aspect 'duurzaamheid'.

## HOOFDSTUK 5            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **HOOFDSTUK 6      VOOROVERLEG**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de relevante overlegpartners voor de onderhavige ontwikkeling.

### **6.1      Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### **6.2      Provincie Zuid-Holland**

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De Provincie Zuid-Holland heeft hier geen bezwaar tegen gehad.

### **6.3      Hoogheemraadschap van Delfland**

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap Delfland heeft hier geen bezwaar tegen gehad.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek geluidwering gevel**

**Bijlage 3      Actualiserend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan milieuzonering**

**Bijlage 5      Quickscan Flora en Fauna**

**Bijlage 6      AERIUS berekening**

**Bijlage 7      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**