

Ruimtelijke Onderbouwing

- | t.b.v. het realiseren van 9 appartementen
- | aan de Heer Hugostraat 1 t/m 5 te Rotterdam



maart 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

‘Heer Hugostraat 1 t/m 5 te Rotterdam’

Opdrachtgever: dhr. G. van der Meer
Opgesteld door: Legalexion
Opsteller: mr. A.G. van Keulen
Datum: 21 juni 2017
Versie: 2
Kenmerk: 16144

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 RUIMTELIJKE BELEID	6
2.1 Nationaal beleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	7
2.2.2 Verordening Ruimte 2014	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.3.1 Stadsvisie Rotterdam 2030	8
2.3.2 Nieuwe Woonvisie 'Wonen in Rotterdam'	9
2.3.3 Welstandsnota Rotterdam	9
2.4 Conclusie ruimtelijk beleid	10
3 HET PLAN	11
3.1 Bestaande situatie	11
3.2 Nieuwe situatie	11
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Geluid	15
4.1.1 Inleiding	15
4.1.2 Beoordeling wegverkeerslawaaï	15
4.1.3 Conclusies	16
4.2 Bedrijven en zonering	16
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.6 Water	19
4.6.1 Inleiding	19
4.6.2 Waterkwantiteit	19
4.6.3 Veiligheid	19
4.6.4 Waterkwaliteit	20
4.6.5 Riolering	20
4.6.6 Conclusie	20
5. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	21
5.1 Parkeren	21
5.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	21
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	24
OVERZICHT BIJLAGEN	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Heer Hugostraat, de nummers 1 tot en met 5, te Rotterdam bestaat het voornemen om aldaar 9 appartementen te realiseren. Daarvoor wordt het huidige gebruik van het bestaande tweelaagse bedrijfsgebouw van 'bedrijf' omgezet naar 'wonen'. Tevens wordt het betreffende gebouw voorzien van een derde bouwlaag.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kralingen West' uit 2013 is de realisatie van de appartementen ter plaatse planologisch niet mogelijk. De gemeente heeft echter aangegeven positief te staan tegenover de realisatie van dit bouwplan. Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' (lid 2 aanhef jo. sub b van voornoemd besluit) te bevatten. Dit document voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heer Hugostraat 1 tot en met 6 te Rotterdam. De percelen waarop de beoogde plan wordt gerealiseerd zijn kadastraal bekend onder gemeente Kralingen, sectie G, nummer 6269. Hieronder, in hoofdstuk 3, zal verder worden ingegaan op de karakteristieken van de planlocatie.



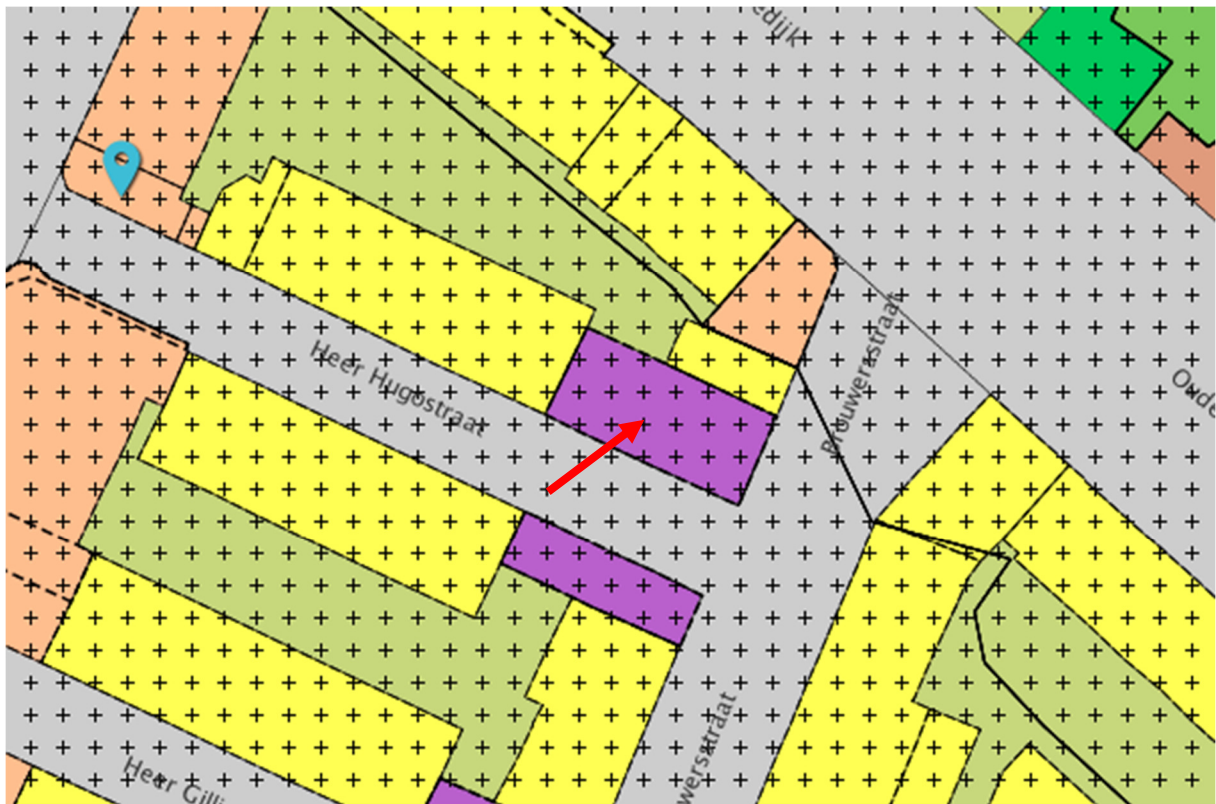
Luchtfoto locatie planlocatie aan de Heer Hugostraat te Rotterdam

(bron: Google earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kralingen West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Rotterdam op 4 juli 2013.

Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' (zie uitsnede verbeelding hieronder). Binnen deze bestemming is het plan niet mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (planlocatie: rode pijl)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke karakteristieken weergegeven van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in de verkeerskundige situatie (ontsluiting en parkeren). Hoofdstuk 6 benoemt één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg. Hoofdstuk 7 bevat ten slotte nog een samenvatting en de conclusies.

2 RUIMTELIJKE BELEID

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

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

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie

Met de realisatie van de appartementen aan de Heer Hugostraat te Rotterdam zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In dit kader wordt nader stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante

besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor de realisatie van de appartementen aan de Heer Hugostraat dient echter allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing met beperkte omvang, alsmede de toevoeging van een bouwlaag. Nu hier reeds sprake is van bestaande bebouwing en er geen toename plaatsvindt van bebouwd oppervlak (geen toename qua ruimtebeslag) en het bovendien slechts om 9 appartementen gaat, kan de conclusie luiden dat hier geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro. Dat betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen verdere toepassing behoeft.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen nationale belangen in het geding die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende appartementen aan de Heer Hugostraat te Rotterdam.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- *Ruimte bieden aan ontwikkelingen;*
- *Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;*
- *Allianties aangaan met maatschappelijke partners;*
- *Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.*

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. *Beter benutten en opwaarderen;*
2. *Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);*
3. *Versterken ruimtelijke kwaliteit;*
4. *Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.*

Een van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie (mede aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie hierboven).

Conclusie

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing met beperkte omvang, alsmede de toevoeging van een bouwlaag. Onderhavig plan sluit goed aan op de doelstellingen van de VRM, door bestaande bebouwing binnen een stedelijke omgeving te benutten voor de functie 'wonen'.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De herontwikkeling aan de Heer Hugostraat te Rotterdam betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe. Ingevolge de Verordening Ruimte dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit reeds blijkt dat de duurzaamheidsladder geen belemmering vormt voor dit plan. Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Verordening Ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan aan de Heer Hugostraat.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam 2030

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad van Rotterdam de 'Stadsvisie Rotterdam 2030' vastgesteld. Deze visie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. In de Stadsvisie 2030 is één van de ambities om te komen tot een aantrekkelijk woonstad waarin wonen en woonkwaliteit een belangrijke pijler is: *'Als een goed werk- en woonklimaat gezien wordt als een integrale voorwaarde voor een sterke(re) stad, dan zal de ontwikkeling daarvan binnen het bestaande stedelijke gebied*

leiden tot maximaal profijt en wordt efficiënt omgesprongen met het schaarse goed ruimte. Bovendien wordt daarmee optimaal gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen en blijft het buitengebied gespaard.'

Conclusie

Onderhavig initiatief vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied en is daarmee in overeenstemming met de Stadsvisie 2030.

2.3.2 Nieuwe Woonvisie 'Wonen in Rotterdam'

Op dit moment is er een nieuwe Woonvisie in voorbereiding. Het college van B&W heeft op 1 maart 2016 de Woonvisie vastgesteld. De behandeling van de Woonvisie in de raad vindt plaats in mei.

De woonvisie is een vergezicht op de aantrekkelijke woonstad Rotterdam in 2030. Een document op hoofdlijnen, maar wel één met heldere prioriteiten én een concrete agenda voor de komende 5 jaar. In die agenda zijn diverse acties benoemd die op korte termijn nodig zijn om de aantrekkelijkheid van het wonen in Rotterdam te versterken. De acties zijn verdeeld onder de drie hoofddoelen:

- *Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren;*
- *Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde;*
- *De basis op orde houden.*

Binnen elk van die hoofddoelen wordt een oproep gedaan aan ontwikkelaars, corporaties, maatschappelijke partijen en/of Rotterdammers om samen met de gemeente te werken aan de stad.

Van onderhavige ontwikkeling aan de Heer Hugostraat te Rotterdam kan gezegd worden dat deze aansluit op bovengenoemde hoofddoelen van de woonvisie. De nieuwe appartementen vormen een toevoeging aan de woningvoorraad, zeker voor de steeds meer toegenomen 1- of 2-persoonshuishoudens. Tevens levert het vervangen van de bedrijfsbebouwing door eigentijdse nieuwbouw een bijdrage aan het aantrekkelijk maken van de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van de (concept-)Woonvisie Rotterdam 2030.

2.3.3 Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is Welstandsnota Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft immers specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het projectgebied en omgeving valt binnen het welstandsniveau 'regulier' en wordt getypeerd als 'niet planmatige uitbreidingen'. Bij 'niet-planmatige uitbreidingen' wordt de stedenbouwkundige structuur gevormd door gesloten bouwblokken en bestaat de bebouwing uit

afzonderlijke panden met een eigen architectuur of uit een kleine serie panden met dezelfde architectuur. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden van de architectonische ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden bekeken op de gevolgen voor het grotere geheel (buurt, straat, architectonisch ensemble). Bij beheer en onderhoud gaat het om de kwaliteit van het gevelbeeld, bij nieuwbouw om het aansluiten bij de bestaande c.q. oorspronkelijke structuur van het gebied (rooilijnen, bouwhoogtes). Bij renovatie van vooroorlogse bebouwing ligt de nadruk op behoud en herstel van oorspronkelijke karakteristieken.

Conclusie

De toetsing aan redelijke eisen van welstand vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is ingediend. Verwacht wordt dat het beoogde bouwplan kan voldoen aan voornoemde welstandsnota.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor een planologische regeling voor de realisatie de appartementen aan de Heer Hugostraat te Rotterdam.

3 HET PLAN

3.1 Bestaande situatie

Het pand aan de Heer Hugostraat waarin de appartementen zijn beoogd, is voorheen in gebruik geweest voor bedrijfsdoeleinden. Op dit moment staan de betreffende ruimten reeds geruime tijd leeg. De verhuur ervan is niet meer goed mogelijk.

De nabije omgeving leent zich steeds minder voor een gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. De locatie is immers gelegen in een woonwijk. Het merendeel van de woningen ter plaatse bestaat uit appartementen c.q. portiekwoningen.

De bouwlocatie is (deels) gelegen op de hoek van de Heer Hugostraat en de Brouwerstraat. De toekomstige appartementen worden via de voorzijde, aan de Heer Hugostraat, ontsloten. De voordeuren zijn op deze straat gericht. Aan de achterzijde grenst het bouwplan voor een deel aan op de bebouwing van de Brouwerstraat en voor een (kleiner) deel op de achtererfsituaties van de overige woningen / appartementen van het betreffende woonblok.

De bestaande bebouwing bestaat uit 3 bedrijfspanden van 2 bouwlagen hoog. De architectuur is modernistisch van aard: strakke lijnen, minimale details en een gestukte gevel. De direct aangrenzende woonblokken zijn ook van een modernistische architectuur.



Hoek Heer Hugostraat / Brouwerstraat



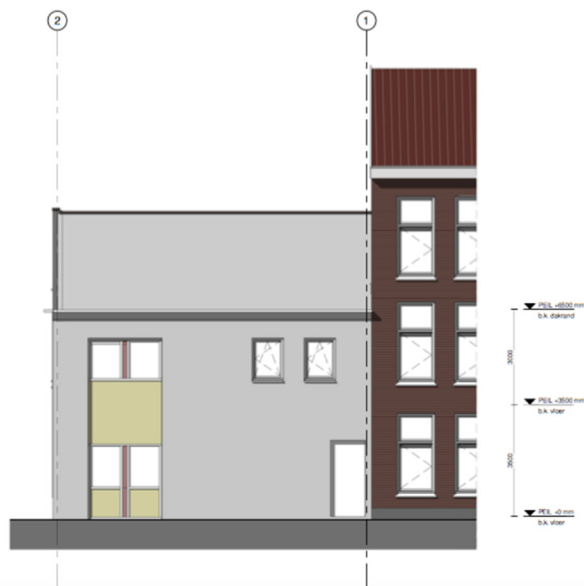
Aanzicht vanuit de Heer Hugostraat

3.2 Nieuwe situatie

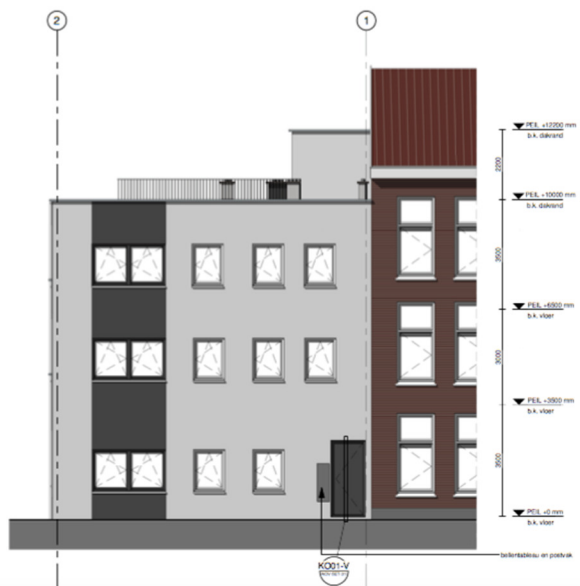
Het plan bestaat uit het realiseren van 9 appartementen. Daarbij dient de bedrijfsfunctie te worden omgezet naar 'wonen' en wordt er tevens een extra bouwlaag toegevoegd aan de nu bestaande bebouwing van 2 bouwlagen hoog. In de nieuwe situatie krijgt de bebouwing voor het grootste gedeelte een hoogte van maximaal 10 meter. Op een klein gedeelte van het dak (op de middelste rij appartementen) komt nog een dakterras met entreeruimte, waardoor de hoogte uitkomt op 12,2 meter (de daklijn voor dat deel komt op dezelfde hoogte als de belendende gebouwen). Het bebouwd oppervlak op de begane grond blijft gelijk (zie impressies volgende pagina, alsmede het bouwplan dat als bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd).

Wat betreft de architectuur wordt zo veel mogelijk aangesloten op de bestaande architectuur van de omgeving. De direct aangrenzende woonblokken zijn van een modernistische

architectuur. De detaillering blijft minimalistisch en de gevels worden gestukt. De nieuwe laag sluit zo naadloos aan op de bestaande bebouwing.



Zijgevel bestaand



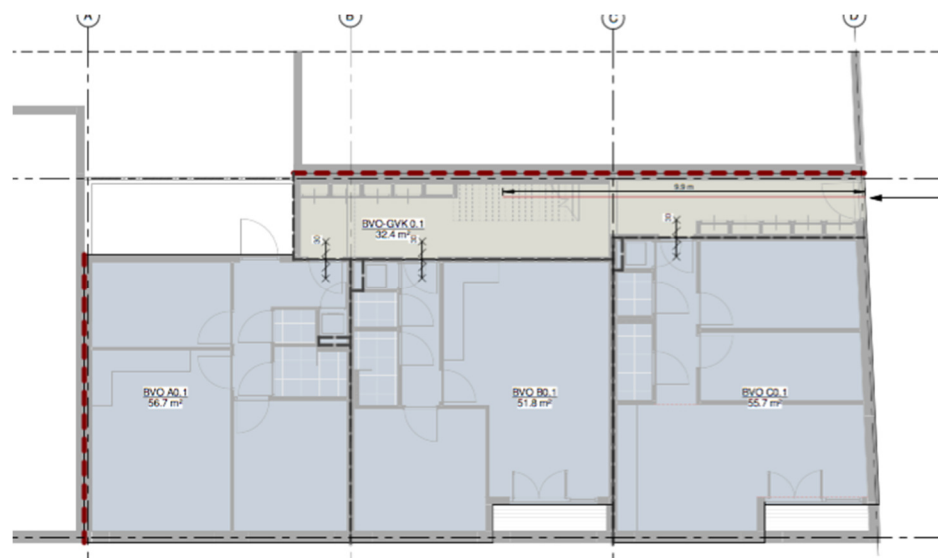
Zijgevel nieuw



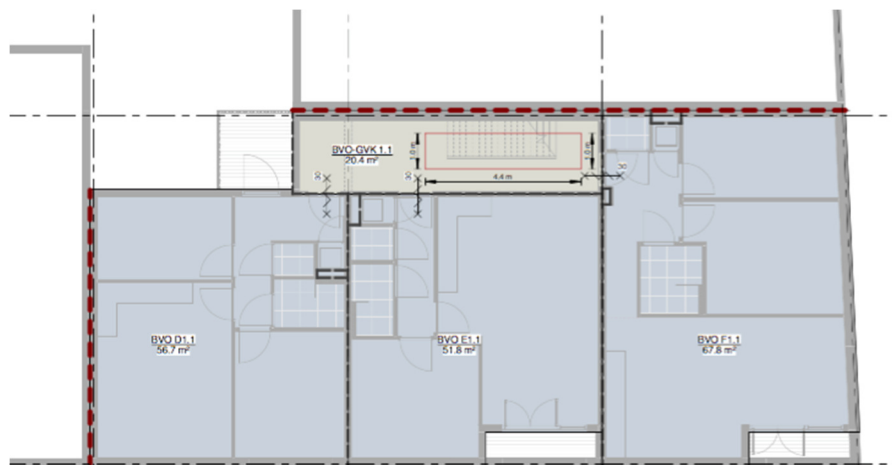
Voorgevel bestaand



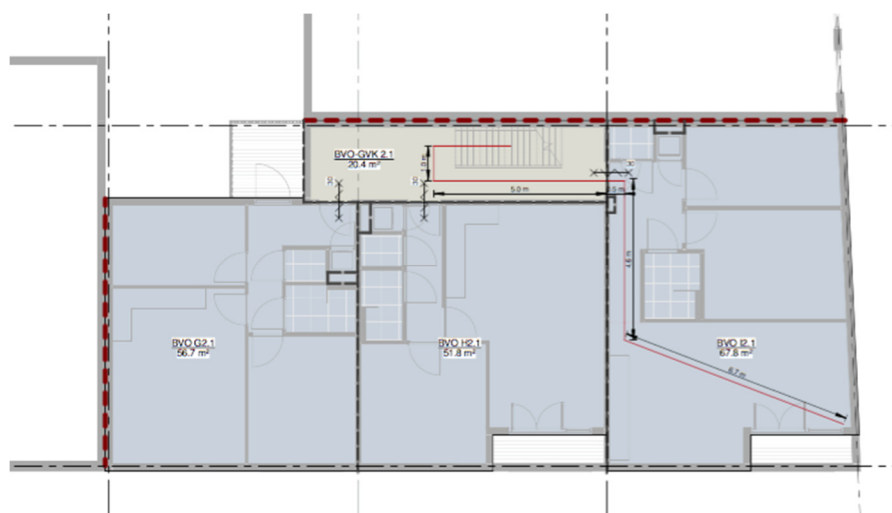
Voorgevel nieuw



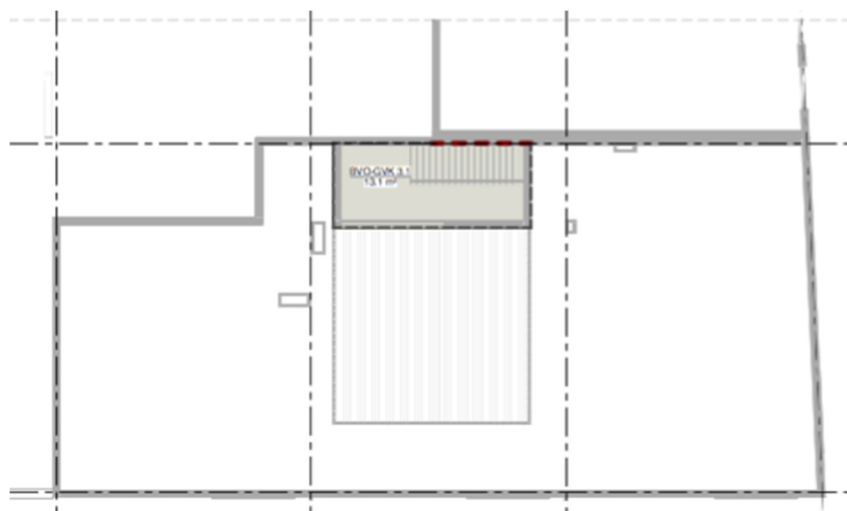
Plattegrond begane grond (nieuw)



Plattegrond eerste verdieping (nieuw)



Plattegrond tweede verdieping (nieuw)



Plattegrond derde verdieping (nieuw)

De huidige bedrijfsunits zijn niet gemakkelijk te verhuren, waardoor de kans op leegstand ter plaatse groot is. Een leegstaand bedrijfspand heeft op den duur een negatief effect op de leefomgeving zoals verloedering, vandalisme en gevoelens van onveiligheid rondom het gebouw. Bovendien bestaat met de huidige bestemming nog de mogelijkheid dat zich aan de Heer Hugostraat een, uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en leefbaarheid, minder wenselijk bedrijf vestigt dat in wezen op een bedrijventerrein thuis hoort (zoals een autobedrijf).

Wanneer leegstaande gebouwen weer een nieuwe functie krijgen, zoals wonen, komt dit de leefbaarheid van de omgeving ten goede. Ook uit het oogpunt van duurzaamheid is dit een goed invulling.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de functiewijziging van het pand en de toevoeging van de bouwlaag relevant kunnen zijn. Omdat het hier geen sprake is van een uitbreiding van bebouwing op het maaiveld, is het aantal van belang zijnde milieu- en / of omgevingswaarden beperkt.

Een bespreking van de aspecten archeologie, water, flora en fauna (natuurwaarden) kunnen om die reden achterwege blijven. De voorgenomen ontwikkeling brengt voor deze aspecten geen relevante wijzigingen met zich mee.

Wat betreft het aspect bodemkwaliteit wordt opgemerkt dat ter plaatse van de open ruimte aan de achterzijde van het pand er een verharde (betonnen) vloer is gelegen. Deze verharde vloer blijft gehandhaafd. De bodemkwaliteit is met dit plan dan ook niet in het geding, zodat verdere bespreking achterwege kan blijven.

4.1 Geluid

4.1.1 Inleiding

Voor de planologische inpassing van de woningen aan de Heer Hugostraat dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder en aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Transformatie van het pand Heer Hugostraat 1 t/m 5 in Rotterdam, Akoestisch onderzoek, 25 mei 2016, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

4.1.2 Beoordeling wegverkeerslawaaï

Voor dit plan is alleen wegverkeerslawaaï relevant: het plan is niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg of industriegebied. Het plan is wel gelegen binnen de geluidszone van de Oudedijk en de Vlietlaan (deze wegen worden in het akoestisch onderzoek beschouwd als één doorgaande verkeersroute). Het betreft een stedelijke weg die ter hoogte van het plangebied 2 rijstroken en een maximumsnelheid van 50 km/uur heeft. De weg heeft een geluidszone met een breedte van 200 meter.

De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. De geluidsbelasting afkomstig van deze wegen wordt niet in het kader van de Wet geluidhinder, maar wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst. De betreffende 30 km-wegen, de Heer Hugostraat en de Brouwersstraat, zijn op korte afstand van de realiseren woningen gelegen.

Voor beide wegen geldt dat die uitsluitend bruikbaar zijn voor verkeer met een startpunt of eindbestemming in de directe omgeving. Van doorgaand (sluip)verkeer is dan ook geen sprake, waardoor de verkeersintensiteit sterk beperkt blijft.

De conclusie is dat invloed van genoemde en overige 30 km/uur wegen in de omgeving is te verwaarlozen vanwege de beperkte verkeersintensiteiten, relatief grote afstand, afscherming van tussenliggende bebouwing of een combinatie van deze factoren. De geluidbelasting die hiervan het gevolg is past zonder meer binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening: het meenemen van deze wegen in de berekeningen is daarom niet nodig.

Op basis van de berekeningen voor wegverkeerslawaai die ten behoeve van het bouwplan Heer Hugostraat 1 t/m 5 zijn uitgevoerd, komt Van Kooten Akoestisch Advies tot de volgende conclusies.

De geluidsbelasting vanwege de Oudedijk-Vlietlaan bedraagt maximaal 55 dB na toepassing van de aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar niet de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betreft 3 woningen.

Uit een nadere beschouwing (zie hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek, bijlage II) blijkt dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren in dit geval op bezwaren stuiten van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of financiële aard. Ook zijn de mogelijkheden om het tramlawaai te verminderen realistisch bezien niet aanwezig, waardoor overige opties voor maatregelen onvoldoende doelmatig zijn.

Daarnaast wordt aan alle voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid voldaan om hogere grenswaarden vast te stellen. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom hogere waarden vaststellen vanwege de Oudedijk-Vlietlaan. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vast te stellen hogere waarden.

toetspunt	hoogte [m]	aantal woningen	Hogere waarde Oudedijk-Vlietlaan
1	1,8	1	53 dB
	5,0	1	55 dB
	8,0	1	55 dB

4.1.3 Conclusies

Met in achtneming van het voorgaande, en de vast te stellen hogere grenswaarden, luidt de conclusie dat er wat betreft het onderwerp 'geluid' geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen aan de Heer Hugostraat.

4.2 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering'). De VNG-Brochure geeft richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Daarbij wordt in de afstandentabel in eerste instantie uitgegaan van een 'rustig woongebied'.

Aan de overzijde van de projectlocatie aan de Heer Hugostraat ligt een bedrijvenbestemming, gelijk aan de bestemming van de projectlocatie zelf. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan tot en met milieu-categorie 2. Ingevolge de VNG-Brochure wordt voor categorie-2-bedrijven ten opzichte van de functie 'wonen' een richtafstand gegeven van 30 meter. De afstand ten opzichte van de projectlocatie bedraagt echter 10 meter.

Hier geldt echter dat er in de bestaande situatie reeds woningen zijn gelegen op kortere afstand dan 10 meter van bedoelde bedrijfspercelen. Gelet op deze bestaande situatie kan ervan uit worden gegaan dat de nieuwe appartementen geen verdere belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

Tevens kan er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat deze functies / bedrijven geen hinder c.q. belemmering veroorzaken voor de nieuw toe te voegen appartementen. Omgekeerd vormt dit initiatief geen belemmering in de bedrijfsvoeringen van de aanwezige bedrijven.

De conclusie luidt dan ook dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar bestaat tegen realisatie van dit plan.

4.3 Externe veiligheid

Het thema 'externe veiligheid' speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Daarom is van belang inzicht te verkrijgen in objecten en elementen in of nabij het projectgebied, die de externe veiligheid kunnen beïnvloeden. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dit geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- *het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;*
- *het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;*
- *het saneren van bestaande knelpunten;*
- *zorgvuldige risicocommunicatie;*
- *hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.*

De te realiseren appartementen moeten worden beschouwd als 'kwetsbare object'. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen relevante buisleidingen en geen relevante transportroutes (wegen, vaarwegen en / of spoorlijnen). Bovendien zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van de appartementen aan de Heer Hugostraat.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 9 appartementen toe. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of

activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Nu het hier slechts gaat de toevoeging van 9 appartementen kan er van worden uitgegaan dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.6 Water

4.6.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

De onderzoeklocatie is gelegen binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

4.6.2 Waterkwantiteit

Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur van het hoogheemraadschap neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Het projectgebied is bijna geheel verhard. De hoeveelheid verharding zal met de realisatie van de nieuwbouw niet toenemen. Hierdoor speelt waterkwantiteit verder geen rol bij realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.6.3 Veiligheid

In het projectgebied zijn geen waterkeringen en watergangen aanwezig. Tevens zijn geen beschermingszone van in de nabijheid gelegen waterkeringen en / of watergangen binnen

het projectgebied gesitueerd. Veiligheid is hierdoor niet van toepassing voor de projectlocatie.

4.6.4 Waterkwaliteit

Bij realisatie van het project worden geen uitlogbare materialen gebruikt die in contact kunnen komen met het hemelwater. Daarmee blijft de huidige (grond)waterkwaliteit gewaarborgd.

4.6.5 Riolering

Ter plaatse van het projectgebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Door regenwater af te koppelen wordt het hemelwater niet afgevoerd via het vuilwaterriool en wordt de rioolzuiveringsinstallatie niet onnodig belast met schoon hemelwater.

4.6.6 Conclusie

De afkoppeling van hemelwater, het gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen en het niet extra verharderen van het projectgebied worden de waterhuishoudkundige belangen afdoende gewaarborgd. Hiermee vormt het wateraspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

5.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.4 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

De parkeernormen van Rotterdam zijn opgenomen in bijlage I van de Bouwverordening 2010. Toegepast op het nieuwbouwplan aan de Heer Hugostraat, het volgende.

Allereerst is het van belang de huidige parkeerdruk (in de bestaande situatie) te berekenen. Het bestaande bruto vloeroppervlak is circa 400 m². Er is sprake van arbeidsextensief werken in parkeersector B. Er geldt een norm van 0,3 per 100 m² BVO. De huidige situatie voorziet dus in 1,2 parkeerplaats.

De wens is 9 zelfstandige appartementen te creëren. Het gemiddelde gebruiksoppervlak ligt per appartement tussen de 40 á 65 m². Bij een gebruikersoppervlakte tussen de 40 á 65 m² is, ongeacht de parkeerzone, 0,6 stallingsplaats vereist. In totaal zijn er in de nieuwe situatie dus 5,4 stallingsplaatsen vereist. Er zijn dus 5,4 minus 1,2 = 4,2 = 4 parkeerplaatsen nodig.

Bij een wijziging van de begane grond naar wonen vervalt de noodzaak voor de bestaande inritten naar de garagedeuren. Deze inritten voor het pand kunnen omgezet worden naar parkeerplaatsen. Er is hier ruimte voor 3 parkeerplaatsen. Aan de korte zijde van het pand is de stoep vrij breed. Hier kan nog een 4e parkeerplaats gecreëerd worden.

5.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woningen worden aan de voorzijde ontsloten via de Heer Hugostraat. En via de Heer Hugostraat, aan de westzijde, vervolgens op de Vlietlaan. En via de Heer Hugostraat en de Brouwerstraat, aan de oostzijde, uiteindelijk op de Oudedijk.

De toevoeging van de woningen heeft een te verwaarlozen effect op de toename van de verkeersdruk op deze wegen. De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De ontwikkeling aan de Heer Hugostraat is een initiatief van de eigenaar van de locatie. De ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Rotterdam verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De ontwikkelende partij heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd en voor de nieuw te bouwen appartementen. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd.

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen. Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt een ieder de gelegenheid geboden actief betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De

ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant vanaf t/m ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode wel / geen zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Heer Hugostraat af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Voor een locatie aan de Heer Hugostraat, de nummers 1 tot en met 5, te Rotterdam bestaat het voornemen om aldaar 9 appartementen te realiseren. Daarvoor wordt het huidige gebruik van het bestaande tweelaagse bedrijfsgebouw van 'bedrijf' omgezet naar 'wonen'. Tevens wordt het betreffende gebouw voorzien van een derde bouwlaag.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kralingen - West' uit 2013 is de realisatie van de appartementen niet mogelijk. De gemeente Rotterdam is bereid om niettemin medewerking te verlenen aan dit plan.

Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' (lid 2 aanhef jo. sub b van voornoemd besluit) te bevatten. Dit document voorziet in een dergelijke ruimtelijke onderbouwing.

Het ruimtelijke beleid van de diverse overheden verzet zich niet tegen de realisatie van de appartementen op deze locatie. Wat betreft de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn er ook geen belemmeringen te verwachten. Ten aanzien van geluid dienen echter wel hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Het plan is niettemin in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De bebouwing wordt wat betreft massa en vormgeving afgestemd op de omgeving. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaan er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaren tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande wordt de inpassing van de appartementen aanvaardbaar geacht.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Bouwplan Heer Hugostraat 1 t/m 5 te Rotterdam*
- II. *Transformatie van het pand Heer Hugostraat 1 t/m 5 in Rotterdam, Akoestisch onderzoek, Van Kooten Akoestisch Advies 25 mei 2016.*