

Masterplan SMV-terrein/Van Ballegooijsingel

13 april 2010



Colofon:

Vastgesteld door het college van B&W op 13 april 2010

Opgesteld in een werkgroep van:
Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
dienst Stedebouw en Volkshuisvesting
Gemeentewerken Rotterdam

Inlichtingen:

Debbie Ginter

Frank Hornis

PMBR, 010 - 489 3793

dS+V, 010 - 489 4975

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plangebied	4
- Ligging plangebied	4
- Ontstaansgeschiedenis Molenlaankwartier	6
- Ruimtelijke opzet Molenlaankwartier-Zuid	8
- Directe omgeving plangebied	10
3. Ruimtelijke uitwerking Masterplan	12
- Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
- Inpassing in structuur Molenlaankwartier-Zuid	13
- Verkeersontsluiting	16
- Inrichtingsaspecten openbare ruimte	18
- Typologie woningbouw	19
- Welstand	20
- Masterplankaart	21
4. Technische en financiële aspecten	22
- Uit te voeren onderzoeken	22
- Financiële haalbaarheid	23
Bijlagen	
Bijlage 1: Beleidskaders	24
Bijlage 2: Quickscan DCMR	30
Bijlage 3: Welstandscriteria Stedelijke villagebieden	37

1. Inleiding

Rotterdam wil meer aantrekkelijke woonmilieus creëren om Rotterdammers vast te kunnen houden in de stad. De strategie die hiertoe gevolgd wordt is die van de 'olievlek': aantrekkelijke wijken moeten verder worden uitgebouwd. Dit is te lezen in de Stadsvisie Rotterdam (29 november 2007 vastgesteld door de gemeenteraad, zie Bijlage 1).

Een van de hoog gewaardeerde Rotterdamse woonmilieus is Hillelegersberg. Deze wijk is met name geschikt voor het uitbouwen van het 'groenstedelijke' woonmilieu. Speciaal voor dit doel is het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillelegersberg opgestart.

Één van de locaties die in het bijzonder geschikt zijn voor groenstedelijke of rustig-stedelijke woningbouw, is gelegen aan de Van Ballegooijsingel. Als gevolg van de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de nota 'Voetbal Vitaal 2010' (raadsbesluit) is de sportvereniging SMV, die gebruik maakte van de sportvelden aan de Van Ballegooijsingel, in het najaar van 2009 naar Sportpark Duivesteyn verhuist. De locatie Van Ballegooijsingel is hierdoor vrijgekomen. De grond op deze locatie is gemeentelijk eigendom.

De deelgemeente Hillelegersberg-Schiebroek heeft ingestemd met het maken van een Masterplan voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie SMV/Van Ballegooijsingel.

De doelstelling van het project is om in het kader van de Stadsvisie een aantrekkelijk woongebied op de locatie SMV/Van Ballegooijsingel te realiseren voor de top van de markt. Er dienen vrijstaande woningen op ruime kavels ontwikkeld te worden. Deze ontwikkeling zal tot stand komen door middel van particulier opdrachtgeverschap (verkoop van vrije kavels t.b.v. zelfbouw).

Dit Masterplan begint met het beschrijven van het plangebied, waarna de ruimtelijke uitwerking van het Masterplan wordt gepresenteerd. Tot slot worden de technische randvoorwaarden toegelicht.

2. Plangebied

Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de sportvelden van SMV. Deze velden liggen aan de Van Ballegooijsingel 97 in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, te Rotterdam.

De wijk waarin het plangebied ligt heet het Molenlaankwartier. Deze wijk wordt begrensd door twee oude linten (de Terbregse Rechter Rottekade en de Grindweg) aan de oost- en westzijde, het water van de Bergse Voorplas aan de zuidzijde en het groen van het Lage Bergsche bos aan de noordzijde.

De meeste voorzieningen bevinden zich in de aangrenzende oude dorpskern van Hillegersberg. Het Molenlaankwartier zelf is voornamelijk een woonwijk met enkele scholen, winkels en culturele en sportieve voorzieningen.



ligging van het plangebied in deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek

Ontstaansgeschiedenis Molenlaankwartier

Het Molenlaankwartier is ontstaan in de jaren 20 van de vorige eeuw. Het behoorde toen nog tot de gemeente Hillegersberg die, tezamen met de gemeente Overschie, in 1941 geannexeerd werd door Rotterdam.

Het eerste uitbreidingsplan voor Hillegersberg is ontworpen door Granpré Molière, Verhagen en Kok. Samen met drie andere ontwerpen voor tuinwijken vormden ze het stedenbouwkundig kader voor de toekomstige contouren op de noordoever van de stad.

Opvallend aan het ontwerp is de grote nadruk op de landschappelijke en recreatieve aspecten. De Bergse Plassen en de Rotte werden bestempeld als ontspanningsgebieden voor de aangrenzende woonwijken en het karakter van het polderlandschap werd voortgezet in de verkaveling van het toekomstige woonmilieu.

Het plan was een poging tot ruimtelijke regie, waarbij in een vroeg stadium de landschappelijke aantrekkelijkheid van de randgemeente werd erkend en gewaarborgd.

Het uitbreidingsplan werd nog verschillende malen gewijzigd, waarbij onder andere voor het huidige Molenlaankwartier een tuindorp werd ontworpen waarin alle woningen beschikten over een eigen kavel die grensde aan de aanwezige poldersloten.

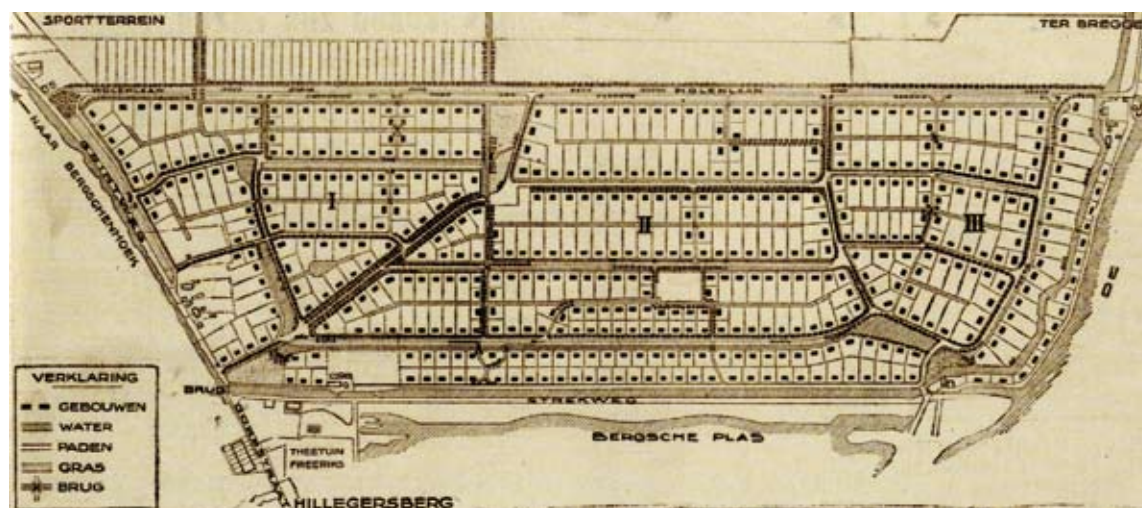
Het uitbreidingsplan dat uiteindelijk uitgevoerd zou worden was echter niet van de heren Granpré Molière, Verhagen en Kok, maar van H. van der Kloot Meijburg. De oorspronkelijke opzet van de tuinwijk met lange rechte straten met louter vrijstaande villa's werd gewijzigd in een tuinwijk met een structuur van voornamelijk geschakelde bebouwing langs korte vertakte straten en openbaar groen in de vorm van plantsoenen en singels.

bron:

Stedenbouw in het landschap, Pieter Verhagen (1882-1950)

Marinke Steenhuis

NAi Uitgevers, Rotterdam 2007



Granpré Molière, Verhagen en Kok, Een tuindorp te Hillegersberg, 1920



Granpré Molière, Verhagen en Kok, Uitbreidingsplan Hillegersberg, 1921



H. van der Kloot Meijburg, Uitbreidingsplan voor Hillegersberg, 1925

Ruimtelijke opzet Molenlaankwartier-Zuid

Zoals beschreven in de ontstaansgeschiedenis van het Molenlaankwartier is de ruimtelijke structuur van de wijk grotendeels gebaseerd op het onderliggende polderlandschap. Dit komt terug in de oost-west richting van de langere straten en singels in de wijk. Dit is met name het geval in het Molenlaankwartier-Zuid, het gedeelte tussen de Molenlaan en de Bergse Voorplas, en de Grindweg en de Rotte. Daar waar deze straten en singels bij de Rotte uitkomen draaien ze in een bocht mee, zodat ze parallel komen te liggen aan dit water.

De meeste straten en singels zijn opgebouwd uit geschakelde woningen met voor- en achtertuin die een duidelijke wand vormen die wordt onderbroken door open ruimtes met aangebouwde garages daarin. Naast deze lange straten en singels met geschakelde woningen komen er ook vrijstaande woningen op ruime kavels voor aan het Prinses Beatrixplantsoen en is er ook een stedenbouwkundig ensemble te vinden van geschakelde woningbouw die door middel van pleintjes wordt ontsloten.

De overeenkomst tussen deze verschillende woningtypen is dat ze alle met de voorgevel (en in het geval van een hoekwoning de zijgevel) zijn georiënteerd op het openbaar gebied.

De ruimtelijke structuur van lange oost-west lijnen wordt tevens ondersteund door het aanwezige groen in het Molenlaankwartier-Zuid. Zo staan er in de oost-west gerichte straten en singels dubbele bomenrijen die zorgen voor een duidelijke hiërarchie in de wijk. Tezamen met de groene voortuinen zorgen ze voor een zeer groen karakter van de openbare ruimte. Daarnaast is er ook veel openbare ruimte in de vorm van park en plantsoen te vinden in de wijk. Het Prinses Beatrixplantsoen is een langwerpige groenstrook tussen de daaraan gelegen villa's en de Bergse Voorplas die doorloopt in het Molenpark, een landschapspark tussen de Rotte en de Molenlaan.



Molenlaankwartier-Zuid



wegenstructuur Molenlaankwartier-Zuid



groenstructuur Molenlaankwartier-Zuid



waterstructuur Molenlaankwartier-Zuid

Het water tot slot vormt de laatste drager van de ruimtelijke structuur, veelal uitgevoerd in lange singels met brede en groene taluds. Maar ook de nabijheid van de Rotte en de Bergse Achterplas spelen een rol in de ervaring van het Molenlaankwartier-Zuid als een wijk met veel en mooi openbaar water. Kortom, de kracht en kwaliteit van het Molenlaankwartier-Zuid zit vooral in het samenspel van de wegenstructuur, het groen en het water, in combinatie met de plaatsing en oriëntering van de woningen daarin.



oriëntatie met de voorgevel van de woning op het openbaar gebied

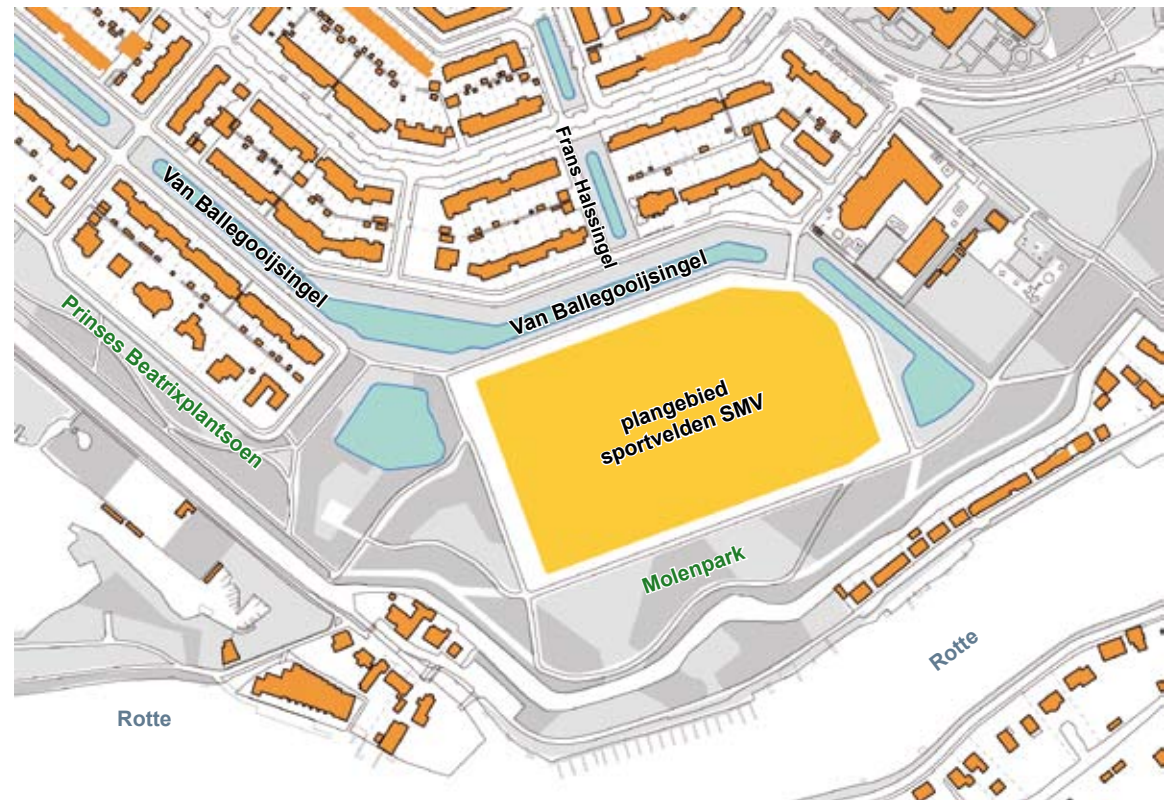
Directe omgeving plangebied

Het plangebied, de sportvelden van SMV, liggen ingeklemd tussen de Van Ballegooijsingel aan de noordzijde en het Molenpark aan de zuidzijde en is daardoor omgeven door water en groen.

Aan de overzijde van de Van Ballegooijsingel ligt de Frans Halsingel met aan weerskanten daarvan geschakelde woningen met voor- en achtertuin. De Van Ballegooijsingel loopt aan de oostzijde door en mondt uit in een bredere waterpartij.

De zuidzijde wordt gevormd door het Molenpark dat als het ware een buffer vormt tussen de sportvelden en de Rotte. Het landschappelijke karakter van dit park wordt bepaald door de groenen boom- en struikbeplanting en de open plekken die daar tussen liggen.

Aan de westzijde ligt een solitaire waterpartij die onderdeel uitmaakt van het Molenpark en op de grens ligt waar dit park overgaat in het Prinses Beatrixplantsoen, dat een meer cultureel groen karakter kent. Aan dit plantsoen liggen villa's op ruime kavels.



plangebied en directe omgeving



luchtfoto van plangebied en directe omgeving



Van Ballegooijsingel



waterpartij in het Molenpark

3. Ruimtelijke uitwerking Masterplan

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Hieronder worden de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied op een rij gezet. In het vervolg van dit hoofdstuk worden deze punten verder toegelicht.

Ruimtelijke structuur

- De structuur van het nieuwe plan moet zich op een logische wijze voegen binnen de structuur van het Molenlaankwartier-Zuid.
- Het doorzetten van het singelprofiel van de Van Ballegooijsingel langs de noordrand van het plangebied.
- De woningen moeten zich met de voorgevel (en eventueel de zijgevel) oriënteren op het openbaar gebied.

Verkeersontsluiting

- Minimaal één volwaardige aansluiting op de Van Ballegooijsingel en één aansluiting die te gebruiken is door hulpdiensten.
- De interne ontsluiting van het plangebied moet zich op een logische wijze voegen binnen de infrastructuur van het Molenlaankwartier-Zuid.
- Ingrepen die leiden tot sluipverkeer dienen voorkomen te worden.

Openbare ruimte

- Een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, gebaseerd op de relatie tussen het groen, het water en de ontsluiting van het Molenlaankwartier-Zuid.

Typologie woningbouw

- Grondgebonden woningbouw op ruime kavels.
- Bouwhoogte twee-lagen-met-kap.
- Parkeren op eigen terrein.
- Niet welstandsvrij, maar (nieuwe) gebiedstypen die aansluiten op de typologie binnen het Molenlaankwartier-Zuid.

Water

- Compensatie van extra verharding met ca. 10% nieuw aan te leggen wateroppervlakte.
- Voorkomen van grondwateroverlast door het zorgen voor een goede drooglegging van het plangebied en de directe omgeving.
- Bij het aanleggen van nieuwe waterpartijen dient ervoor gezorgd te worden dat er een goede waterkwaliteit wordt gerealiseerd door een goede verbinding met het watersysteem van het Molenlaankwartier.

Inpassing in structuur Molenlaankwartier-Zuid

Bij de inpassing van de nieuwe woningen in het plangebied wordt uitgegaan van de principes waarmee de ruimtelijke structuur van het Molenlaankwartier-Zuid is opgebouwd. In het kort komen deze principes neer op de manier waarop de bebouwing, de wegenstructuur, het water en het groen zich tot elkaar verhouden. Hierdoor wordt er voortgebouwd op de kwaliteiten die deze principes opleveren voor de openbare ruimte en het groenstedelijke woonmilieu in het algemeen.

De belangrijkste ingreep die dit teweeg brengt is het doortrekken van het profiel van de Van Ballegooijsingel langs de noordrand van de sportvelden (zie de afbeeldingen op de volgende pagina's). Dit betekent dat aan de noordrand van het plangebied, aan het singelwater, een ontsluitingsstraat komt te liggen waaraan nieuwe woningen worden gesitueerd met een oriëntatie op de singel. De bebouwing langs de Van Ballegooijsingel wordt hiermee 'afgemaakt' en de bijzondere positie van de twee waterpartijen aan de oost- en westzijde van het plangebied wordt hierdoor bevestigd en versterkt.

Met betrekking tot het gehele plangebied speelt de oriëntatie van de woningen op het openbaar gebied een belangrijke rol. Een belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur van het Molenlaankwartier-Zuid is dat de woningen met de voorgevel (en in het geval van een hoekwoning de zijgevel) zijn georiënteerd op het openbaar gebied. Dit zal dan ook het geval zijn voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Tot slot is de plaatsing van de nieuwe woningen op de uit te geven kavels nog een belangrijke punt. Hiervoor wordt een rooilijn voorgeschreven. Deze rooilijn zorgt ervoor dat er voldoende ruimte overblijft om een zodanig grote voortuin te maken, dat

deze kan bijdragen aan het groene karakter die de straten in het Molenlaankwartier-Zuid kenmerken (zie de afbeeldingen hier naast met de rooilijn en de voortuinen van de Van Ballegooijsingel en het Prinses Beatrixplantsoen).

Deze rooilijn zal niet overal in het plangebied op dezelfde manier worden voorgeschreven. Daar waar het profiel van de Van Ballegooijsingel wordt doorgetrokken, aan de noordrand van het plangebied, is deze rooilijn verplicht. Dit wil zeggen dat de bebouwing met de voorgevel precies op de rooilijn geplaatst dient te worden. Voor het overige gedeelte van het plangebied is de rooilijn facultatief. De bebouwing hoeft hier niet per se met de voorgevel op de rooilijn te worden geplaatst, maar mag deze in ieder geval niet overschrijden.



ontleding van de Van Ballegooijsingel met rooilijn (verplicht) en voortuin



ontleding van het Prinses Beatrixplantsoen met rooilijn (facultatief) en voortuin



huidige doorsnede Van Ballegooijsingel bij tweezijdige bebouwing



toekomstige doorsnede Van Ballegooijsingel bij een consequente doorzetting van het profiel langs de sportvelden



doorzetten van het profiel van de Van Ballegooijsingel langs het plangebied

Verkeersontsluiting

Net zoals bij de inpassing van de nieuwe woningen in het plangebied, wordt er voor de nieuw toe te voegen verkeersstructuur zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van het Molenlaankwartier-Zuid. Dit betekent dat de straten die worden toegevoegd een herkenbaar profiel krijgen met trottoirs, een strook voor het (bezoekers)parkeren en een rijweg met twee richtingen.

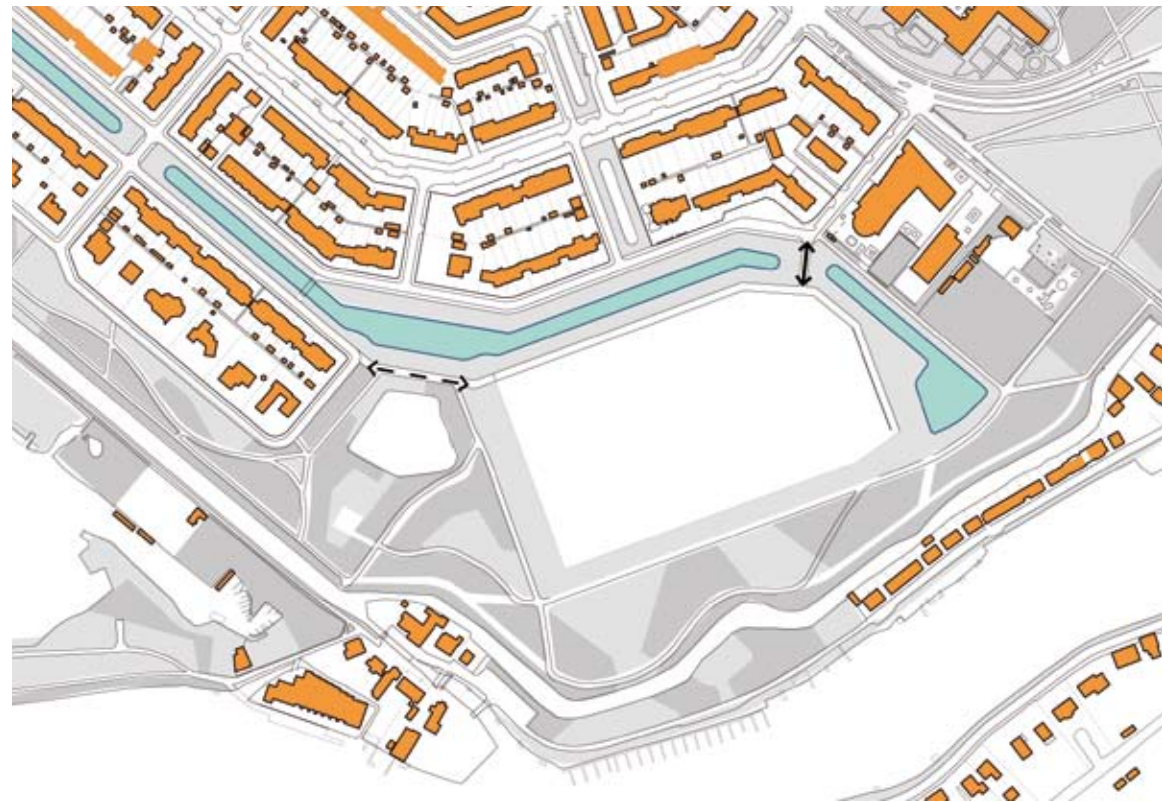
Aansluiting plangebied op de Van Ballegooijsingel

Voor de aansluiting van het plangebied op de verkeersstructuur van het Molenlaankwartier-Zuid zijn door de afdeling Verkeer & Vervoer verschillende varianten onderzocht waarmee het plangebied wordt aangesloten op de Van Ballegooijsingel. Deze varianten gaan allemaal uit van twee volwaardige aansluitingen, of één volwaardige aansluiting in combinatie met één aansluiting die is te gebruiken door hulpdiensten.

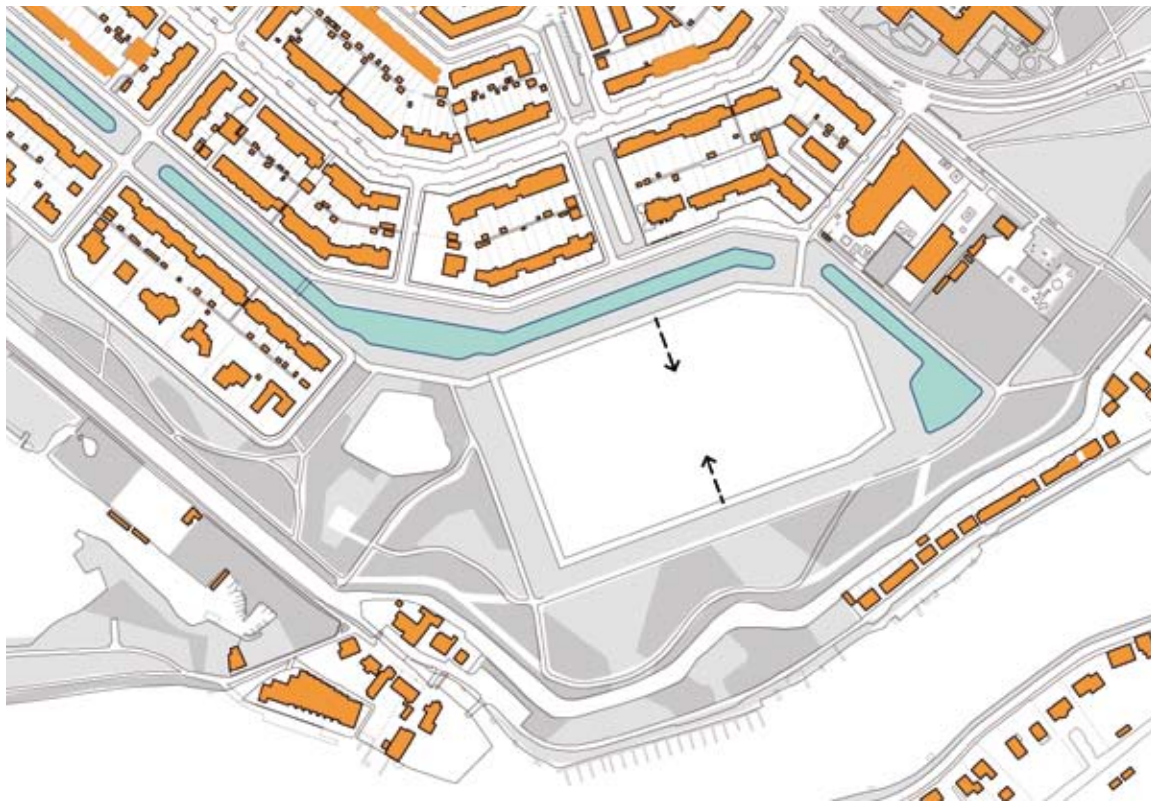
De aansluiting die uit het onderzoek als meest gunstige naar voren komt bestaat uit de variant waarin de aansluiting van het plangebied op de Van Ballegooijsingel zal plaatsvinden door middel van de bestaande ontsluiting van de sportvelden.

Daarnaast is er een extra aansluiting nodig die welliswaar niet toegankelijk zal zijn voor autoverkeer, maar wel gebruikt zal moeten kunnen worden door hulpdiensten zoals de brandweer of een ambulance. Hiervoor zal het voetpad wat nu aan de zuidkant van de Van Ballegooijsingel richting de sportvelden loopt worden aangepast zodat deze ook te gebruiken is door hulpdiensten.

Deze variant leidt tot het minste aantal extra verkeersbewegingen in de omgeving en minder sluipverkeer in het plangebied en zal daarnaast ook minder ingrepen in de openbare ruimte vereisen.



aansluiting van het plangebied op de Van Ballegooijsingel



ontsluiting van het plangebied met een ringvormige structuur met mogelijke verbindingen door het plangebied

Ontsluiting binnen het plangebied

De nieuwe verkeersstructuur binnen het plangebied die nodig is om alle woningen bereikbaar te maken zal bestaan uit een ringvormige ontsluitingsstraat die om de nieuwe woningen heen, en dus aan de rand van het plangebied loopt. Deze vorm van ontsluiting ondersteunt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een ontsluiting die aan de binnenkant van het plangebied ligt, mede het principe om alle woningen met hun voorgevel (en eventueel de zijgevel) te oriënteren op het openbaar gebied.

Daarnaast zullen er ook woningen moeten worden ontsloten die niet aan de rand van het plangebied zullen liggen en daardoor dus ook niet aan de genoemde ringvormige ontsluiting. Hiervoor zullen er ook één of twee nieuwe verbindingen worden aangelegd, die vanaf de ringvormige ontsluiting door het plangebied zullen lopen. Waar deze verbindingen precies komen te liggen zal verder worden uitgewerkt in de nog op te stellen randvoorwaarden.

Inrichtingsaspecten openbare ruimte

Water en bomen

Op het niveau van het Masterplan is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van woningbouw op de voormalige sportvelden.

De conclusie is dat de wateropgave (ca. 10% van de toevoegde extra verharding) aangrenzend aan het plangebied (west- en zuidzijde) kan worden opgelost, door middel van een verbreding van de bestaande sloot in de richting van het park. Daarnaast kan een watergang ten zuiden van het plangebied, mits aan beide uiteinden verbonden met de singel, een gewenst dempend effect hebben op de grondwaterstand. Deze verbinding kan bij korte afstanden in de vorm van een duiker worden aangelegd. Bij demping van de gehele sloot bestaat het risico op hoge grondwaterstanden. Ook vanuit de optiek van een goede waterkwaliteit is een doorgetrokken waterverbinding wenselijk.

Naast het behoud en het inpassen van bestaande bomen zullen er ook bomen geroid moeten gaan worden. Dit zal vooral plaats gaan vinden bij de bomen die staan naast de sloot die om de sportvelden loopt. De bomen die in het Molenpark staan zullen niet worden geroid.

In het plangebied zullen ook nieuwe bomen worden aangeplant. Deze zullen vooral komen in de nieuwe straten die het binnengebied zullen gaan ontsluiten.

Van Ballegooijsingel

Zoals in het voorgestelde profiel voor de noordelijke rand langs de sportvelden is te zien (zie *Inpassing in structuur Molenlaan-kwartier-Zuid*) zal de singeloever volgens dezelfde principes worden uitgevoerd zoals deze al bestaat daar waar aan beide zijden bebouwing voorkomt.

Dit houdt in dat er een ruim singeltalud wordt gemaakt waarin de

grote bomen, die nu langs de singel te vinden zijn, worden behouden. Dit talud wordt gevolgd door een trottoir dat het mogelijk maakt om langs de singelkant te lopen. Vervolgens een rijweg in twee richtingen, een strook voor (bezoekers)parkeren en tot slot een trottoir dat aansluit op de voortuinen van de nieuwe woningen. In dit trottoir worden geen bomen geplaatst. De voor (en zij-)tuinen van de woningen zullen, tezamen met het singeltalud, het groene beeld gaan bepalen, net zoals dat dit het geval is bij de rest van de Van Ballegooijsingel.

Rand langs het Molenpark

De nieuwe woningen langs de rand met het Molenpark hebben hun voortuin richting het nieuwe water en het Molenpark, gevolgd door een trottoir, een strook voor (bezoekers)parkeren, een rijweg in twee richtingen, waarna het talud begint. Ook in dit trottoir worden geen bomen geplaatst. De voor (en zij-)tuinen van de woningen zullen, tezamen met het Molenpark, het groene beeld gaan bepalen.

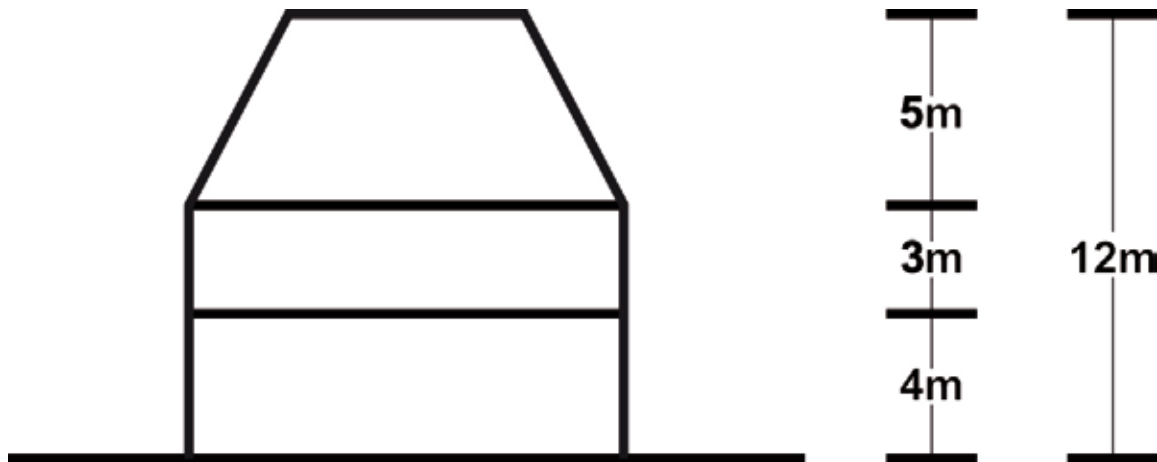
Het binnengebied

Afhankelijk van de verbindingen door het plangebied heen, zullen er ook nog één of twee nieuwe straten ontstaan. Deze straten zullen worden uitgevoerd met een rijweg in twee richtingen, een strook voor het (bezoekers)parkeren en een trottoir aan beide zijden. Op deze trottoirs bestaat, afhankelijk van de in de op te stellen randvoorwaarden gekozen verkaveling van het plangebied, wel de mogelijkheid om bomen te plaatsen.

Typologie woningbouw

Woningtype

Er zullen ruime, vrijstaande woningen ontwikkeld worden, door middel van particulier opdrachtgeverschap (verkoop van vrije kavels t.b.v. zelfbouw).



bouwhoogte twee lagen met een kap

Kavelgrootte

De uit te geven kavels dienen een zodanige maat te hebben dat de typologie van vrijstaande duidelijk herkenbaar is. Dit houdt in dat er naast de ruimte die een woning inneemt, ook voldoende ruimte moet overblijven voor een ruime voor- en achtertuin. Tevens dient er ook voldoende 'open ruimte' over te blijven tussen de woningen zelf om het vrijstaande beeld intact te houden.

Qua oppervlakte wordt hierbij gedacht aan een bandbreedte van 750 tot 1.000 m², waarbij de kleinere kavels zullen worden gesitueerd langs de Van Ballegooijsingel en de grotere langs de rand met het Molenpark en in het binnengebied van het plangebied.

Bouwhoogte

De nieuwe woningen zullen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. Voor de eerste bouwlaag geldt een maximum van vier meter, voor de tweede bouwlaag een maximum van drie meter en de kap mag maximaal vijf meter hoog zijn. In totaal leidt dit tot een maximale bouwhoogte van twaalf meter.

Parkeren

Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe woningen zal conform het beleid van de stad Rotterdam op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor bezoekers is er ruimte om te parkeren langs de interne ontsluitingswegen.

Welstand

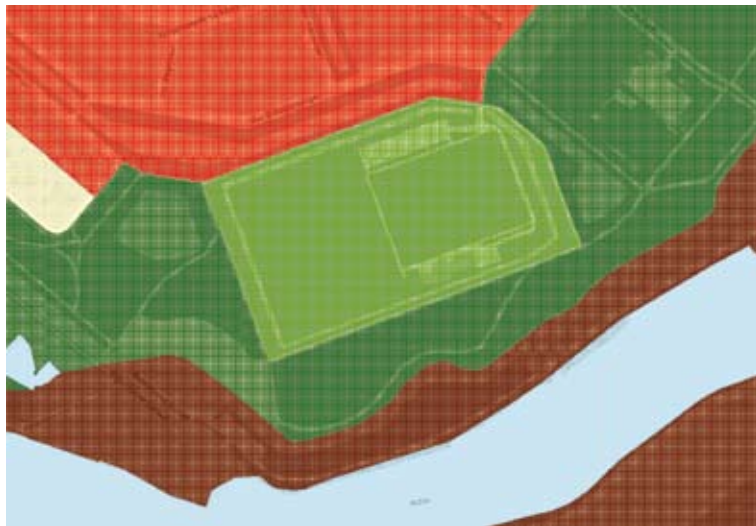
Vanwege de voormalige functie van het plangebied als sportveldencomplex geldt op dit moment nog het gebiedstype Sport- en recreatiecomplexen. De karakteristieken en de bij dit gebiedstype behorende criteria sluiten niet goed aan op de uitgangspunten van het Masterplan. Dit zal bij welstandstoetsing tot problemen leiden.

Het gebiedstype moet daarom worden gewijzigd. De uitgangspunten van het Masterplan sluiten goed aan bij de karakteristieken van het gebiedstype Stedelijke villagegebieden en daarom wordt dit gebiedstype dan ook als nieuw welstandskader voorgesteld.

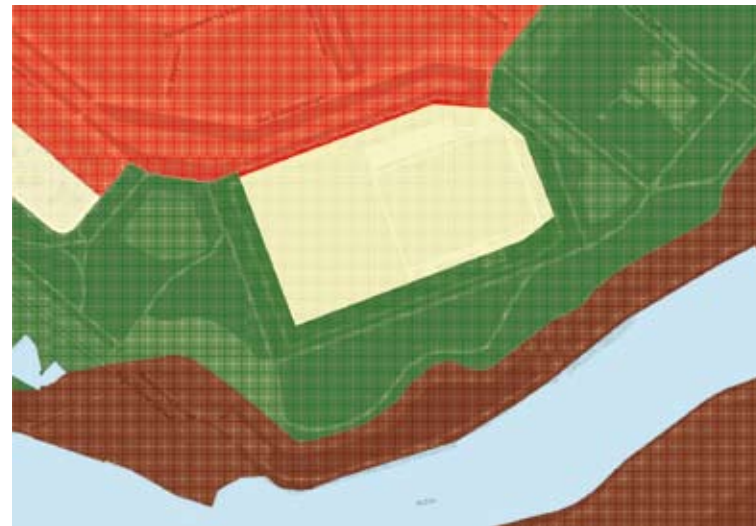
Het gebiedstype Stedelijke villagegebieden komt al op verschillende plaatsen in het Molenlaankwartier voor waar een vergelijkbaar woonmilieu, bestaande uit villa's op ruime kavels, is te vinden als wordt voorgesteld voor het plangebied. Een voorbeeld hiervan is

het Prinses Beatrixplantsoen. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn opgenomen in Bijlage 3.

Er zullen nog aanvullende welstandscriteria moeten worden geformuleerd. Deze welstandscriteria zullen worden opgenomen in de nog op te stellen randvoorwaarden.



Gebiedstype Sport- en recreatiecomplexen (lichtgroen)



Gebiedstype Stedelijke villagegebieden (lichtgeel)



MASTERPLANKAART

VERKLARING

- GROENE VOORTUINEN
- ROOILIJN VOORGEVEL VERPLICHT
- ROOILIJN VOORGEVEL FACULTATIEF
- ORIENTATIE OPENBAAR GEBIED
- ONTSLUITING EXTERN
- ONTSLUITING EXTERN FIETS/HULPDIENST
- MOGELIJKE ONTSLUITING INTERN
- WATEROPGAVE: COMPENSATIE VERHARDING

4. Technische en financiële aspecten

Uit te voeren onderzoeken

Met betrekking tot de benodigde milieuonderzoeken is een quickscan uitgevoerd door DCMR. Deze quickscan is als bijlage toegevoegd aan dit document. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit de quickscan genoemd.

- **Geluidsonderzoek** is noodzakelijk. Hierbij moet rekening gehouden worden met weg- en railverkeerslawaaï. Als concrete plannen bekend zijn kan dS+V verkeers- en vervoerscijfers leveren op basis waarvan geluidsberekeningen uitgevoerd kunnen worden.
- **Luchtkwaliteitsonderzoek** is niet nodig als in het plangebied minder dan 500 woningen worden gebouwd en er geen andere functies gerealiseerd worden. Volstaan kan worden met het verwijzen naar de regelgeving met betrekking tot 'Niet in betekenen-de mate bijdragen'. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de gemeente Rotterdam geen woningbouw toe staat als de NO2 norm in de huidige situatie al wordt overschreden, mogelijk is hiervan sprake in het plangebied. Hier zal nader onderzoek naar gedaan moeten worden.
- BOOR adviseert een **archeologisch veldonderzoek** door middel van grondboringen. De doorlooptijd van dit onderzoek is niet bekend, maar het is niet noodzakelijk om dit af te ronden voordat de ruimtelijke ordeningsprocedure ingezet wordt. Wel is het mogelijk dat na het vooronderzoek ook nog vervolgonderzoek noodzakelijk is.
- Gezien het aanwezige LPG tankstation en daarbij behorend een LPG transportroute wordt geadviseerd een **externe veiligheidsonderzoek** te laten uitvoeren.
- **Bodemonderzoek** is reeds uitgevoerd, op een klein deel van het plangebied na. Een ruimtelijke ordeningsprocedure kan gestart worden op basis van historisch onderzoek. Voor een bouwvergunning is voor het hele plangebied historisch en verkennend onderzoek nodig wat getoetst is door de DCMR. Mocht vervuiling aangetroffen worden dan zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn, maar dat hoeft niet afgerond te worden voor het starten van de ruimtelijke ordeningsprocedure.
- Een **wateradvies** zal moeten worden opgesteld en voor advies worden voorgelegd aan de waterbeheerders.
- Een **ecologische quickscan** is noodzakelijk. Verder wordt gezien de plansituatie het zeer wel mogelijk geacht dat het gebied belangrijk is voor vleermuizen en vogels. Een goede inventarisatie omvat zowel de winter, het voorjaar en de herfst. De doorlooptijd hiervan kan dus ruim een half jaar zijn. Mochten verblijfplaatsen aangetroffen worden dan is een flora en fauna wet ontheffing noodzakelijk. Het verlenen van een ontheffing heeft een doorlooptijd van ± 3 maanden.

Overige aspecten

- Voor wat betreft energie moet in de GRO in elk geval de keuze voor de energievoorziening worden onderbouwd.
- De aanwezige monumenten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan. Wel moet rekening gehouden worden met de molenbeschermingszone voor de maximale bouwhoogten.
- De aanwezige Esso LPG pomp belemmert deels de ontwikkelingen in het plangebied.

- De ontsluiting van het project behoeft aandacht, mede gezien de al bestaande overbelasting van de Molenlaan. Hierbij kan wellicht worden aangesloten bij verkeerscirculatieplan Molenlaankwartier.
- Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken heeft op het niveau van het Masterplan geadviseerd met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de nadere uitwerking (Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Project Bestemmingsplan) wordt ook het Hoogheemraadschap hierbij betrokken.

Financiële haalbaarheid

In het kader van het door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Voetbal Vitaal 2010' zijn financiële afspraken gemaakt over de verhuizing van de sportvereniging SMV naar Sportpark Dui-vesteyn. Voor de te ontwikkelen woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Van Ballegooijsingel geldt dat een minimaal te behalen financieel resultaat is vastgelegd om deze verhuizing mogelijk te maken. Om zeker te stellen dat dit financiële resultaat kan worden gehaald, is in de Masterplanfase een globaal financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de in dit Masterplan voorgestelde stedenbouwkundige hoofdstructuur, bestaand uit circa 21.750 m² uitgeefbaar gebied, voldoet aan de financiële randvoorwaarden.

Bijlage 1

Beleidskaders

Stadsvisie Rotterdam

Rotterdam volgt een strategie die gericht is op de ontwikkeling van de kennis- en diensteneconomie én die zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor hoogopgeleide en creatieve werkers.

Doel is een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad met een evenwichtiger bevolkingsamenstelling. Om te kunnen leven in de stad moet het er goed wonen zijn en moet er passend werk zijn. Werkgelegenheid ontwikkelt zich alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten.

Er wordt extra geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator. Niet alleen het groen wordt verbeterd, ook het water krijgt een belangrijke functie.

De opgave voor Noord concentreert zich op het verder uitbouwen van de kracht die dit gebied al bezit.

VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg is een zich uitbreidend groenstedelijk woonmilieu aan de noordzijde van Rotterdam. De bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen vormen hiervoor het uitgangspunt.

Om meer midden en hoge inkomens naar de stad te trekken en te binden, worden de woonmilieus van sterke wijken als Hilligersberg uitgebreid. De Stadsvisie speelt in op de woonwensen door als het ware mee te liften op de kwaliteiten van de bestaande aantrekkelijke woongebieden en in de nabijheid ervan de ge-

wenste woonmilieus te realiseren. Zeer kansrijke gebieden zijn benoemd tot VIP-gebied. Aan de ontwikkeling hiervan geeft het gemeentebestuur de komende 10 jaar prioriteit. Vrijwel de gehele deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. De Rotte is een belangrijke recreatieve verbinding tussen stad en landschap.

Naast al het groen van de nieuwe woonwijk Park Zestienhoven betekent ook de herstructurering van de wijk Schiebroek-Zuid een forse uitbreiding van het groenstedelijk wonen in dit gebied. Daarnaast wordt met een aantal kleinere projecten in Hillegersberg en Schiebroek de kwaliteit van deze woonwijken versterkt. In de komende jaren zullen o.a. alle (bouw)plannen binnen het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg worden beoordeeld op 'groenstedelijkheid', en daarnaast een visie met een uitvoeringsprogramma voor uitbreiding van het groenstedelijk woonmilieu worden ontwikkeld.

Het plangebied kan worden beschouwd als een van de kleinere projecten waarin het bovenstaande wordt toegepast, vooruitlopend op de uitgewerkte visie en uitvoeringsprogramma voor het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

Benutten van kwaliteiten op Noord



legenda

Scenarioport Holland en andere economische knooppunten:

- Scenarioport Holland
- Alexander centrum, Baljpark/Rijkman
- Ontwikkeling science en businesspark
- Luchthavengebiedse kantoorontwikkeling
- Inpassen nieuwe rijweg
- Hoogwaardige OV-ontwikkeling RA en Schiewen
- Kantoorontwikkeling
- Nader te programmeren knooppuntlocatie

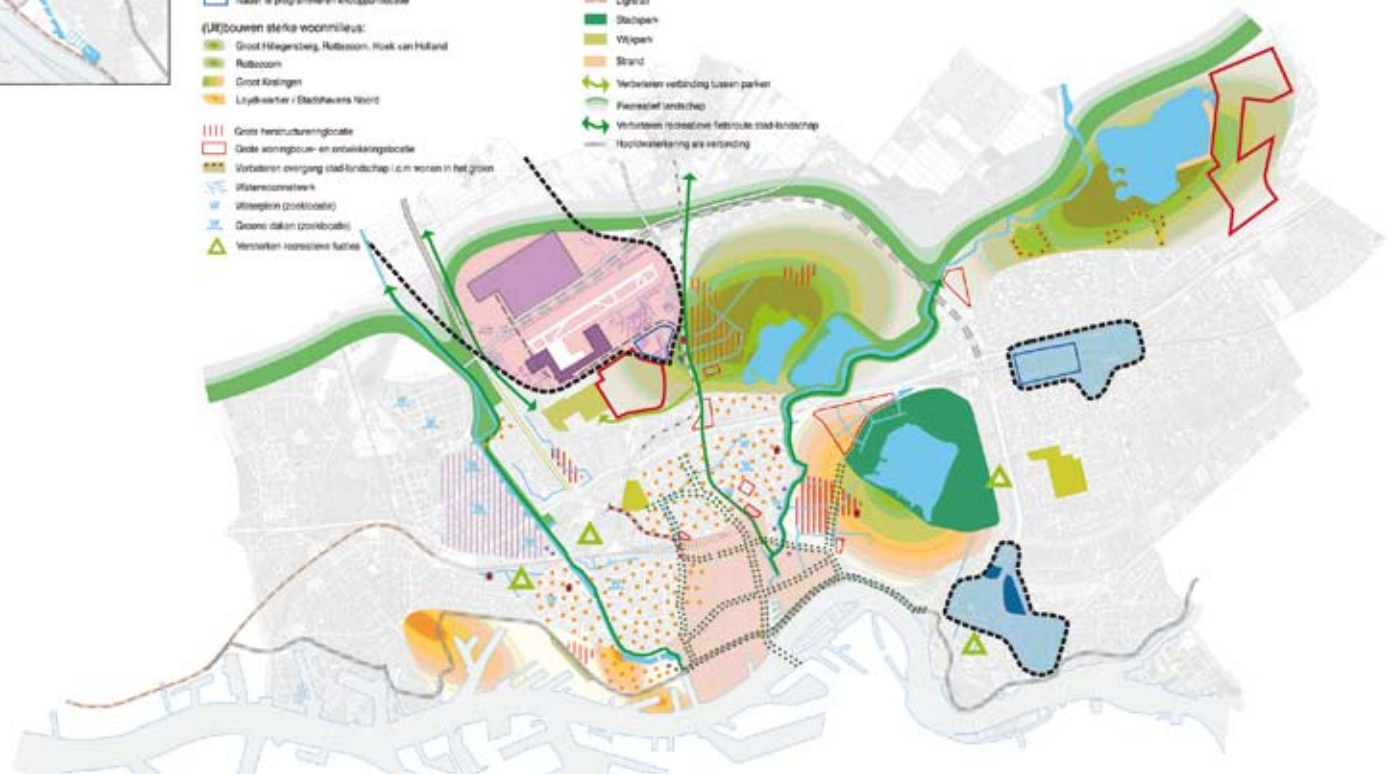
(U)erbouwen sterke woonwijken:

- Groot Hilegersberg, Rottesson, Hoek van Holland
- Ruitboom
- Groot Kralingen
- Lyfbaaiwater / Slachthavens Noord

Grote herstructureringslocatie

- Grote woonbouw- en ontwikkelingslocatie
- Verbeteren overgang stad-landschap (o.m. wonen in het groen)
- Wijkreconstrueren
- Wijkregio (doellocatie)
- Gevoel stalen (zonkoudte)
- Versterken recreatieve functies

- Diversificatie en kleinschalige herstructurering
- Pro-actieve woningparticuliere voorraad
- Creatieve economie gebied in opbouw
- Herstructurering bedrijventerreinen
- Kwaliteitsverbetering stedelijke hoofdweg
- Onderbrekking stedelijke hoofdweg
- Opwaarderen tot boulevard
- Lijfstraat
- Stadsplein
- Wippen
- Strand
- Verbeteren verbinding tussen parken
- Pleinrestant ontwerpen
- Wintertuin innovatieve federale stad-landschap
- Herstructurering als verbinding



Stadsvisie - opgave voor Rotterdam Noord

Bestemmingsplan Molenlaankwartier

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 5 september 2002. De sportvelden van SMV zijn bestemd als Recreatie. De Rotte is bestemd als Water II, het overige water in de omgeving als Water I en het groen als Groenaanleg en een strook langs de boezem en de Rotte als Waterkering.

Op geen van deze bestemmingen zijn woningbouw en autowegen toegestaan.

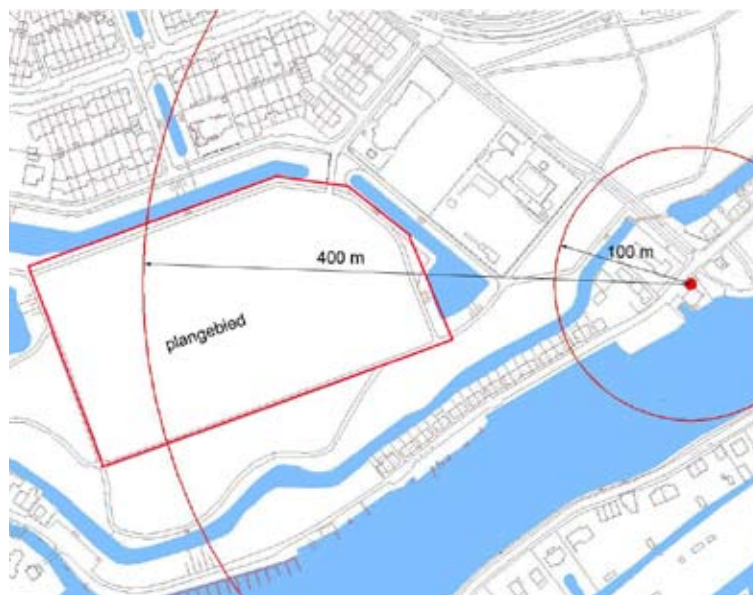
Molenbeschermingszone

Binnen de molenbeschermingszone voor de molen Vierwinden gelden voor nieuwbouw de volgende regels:

- Binnen een straal van 100 m rond de molen mag de bebouwing niet hoger zijn dan 5,04 m + NAP
- Binnen een straal van 100 - 400 m rond de molen is de maximumbouwhoogte $\{5,04 + (x:30)\} + \text{NAP}$, waarbij x de afstand tot de molen is. De randen van de sportvelden liggen op 200 – 460 m van de molen. De maximale bebouwingshoogte daar is ca. 12 – 20 m + NAP ofwel 14 – 22 m hoog.

Keur van HHSK

Het water van de tussenboezem plus een zone van ca. 3 m aan de noordzijde en ca. 6 m aan de zuidzijde mogen in geen geval worden bebouwd. Voor het overige is bebouwing onder voorwaarden en met vergunning van HHSK mogelijk.



Molenbeschermingszone



uitsnede van het bestemmingsplan Molenlaankwartier

Waterplan 2

In Hillegersberg is er geen tekort aan bergingsmogelijkheden en dus geen kwantitatieve wateropgave. Wel is er vanuit de Stadsvisie de wens om water in te zetten voor een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu. Dit betekent het versterken van de kwaliteiten van de Bergse Plassen en inzetten op verbindingen naar het buitengebied (optimaal gebruik maken van het boezemsysteem).

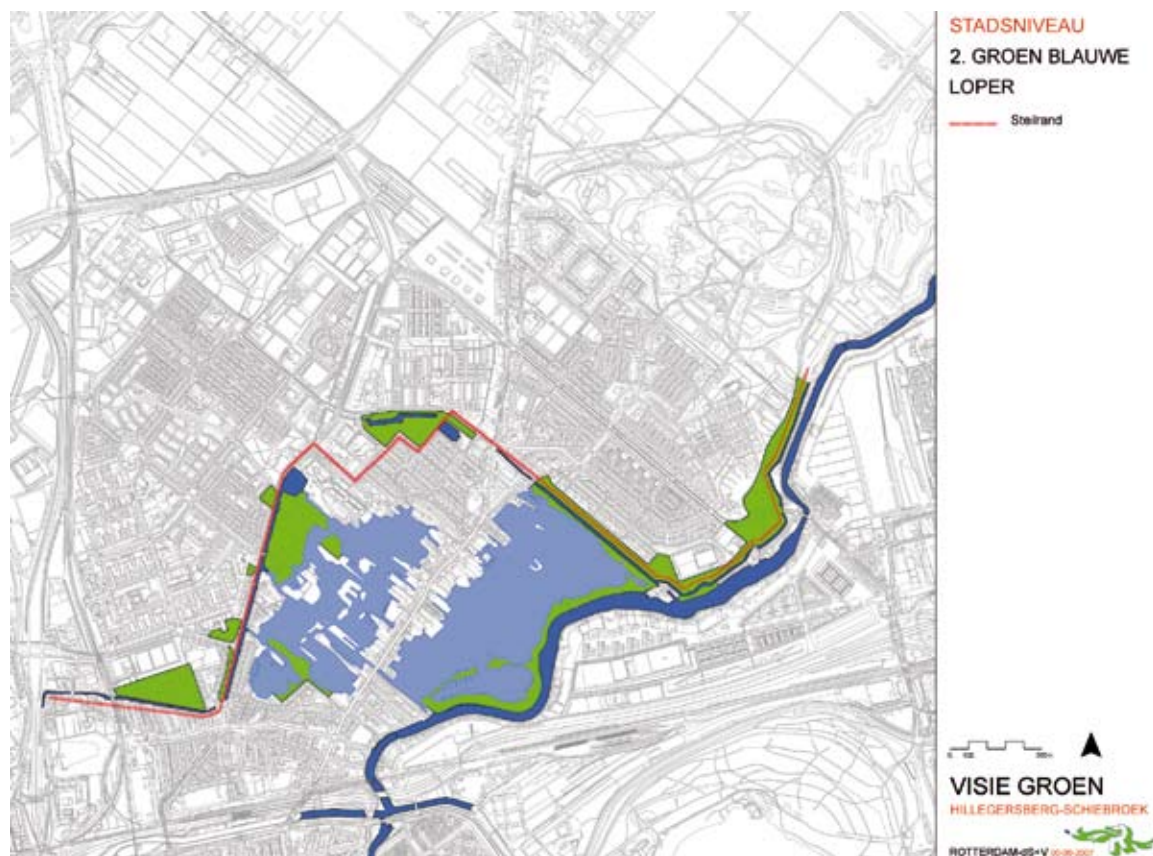
Voor de verschillende typen oppervlaktewater zijn verschillende waterkwaliteitsbeelden van toepassing. Deze moeten nog in deelplannen worden uitgewerkt.

Wat de riolering betreft is het uitgangspunt voor nieuwbouw minimaal een verbeterd en gescheiden stelsel. En waar mogelijk zal schoon water niet op de riolering worden aangesloten, maar zichtbaar worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Rotterdamse Stijl

In het handboek Rotterdamse Stijl (vastgesteld december 2008 door B&W) worden richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte in heel Rotterdam gegeven. Hiermee wordt beoogd meer gebruikswaarde, duurzaamheid, identiteit en samenhang in het openbaar gebied aan te brengen.

Onderdeel van de Rotterdamse Stijl is een toolkit met bestratingsmaterialen en straatmeubilair. Ten aanzien van het groen is geen toolkit gemaakt maar er zijn wel richtlijnen voor de inrichting van de voornaamste profielen, waaronder ook de wijze waarop met boombeplantingen moet worden omgegaan.



de Steilrand en Groen Blauwe Loper

Visie Groen Hillegersberg-Schiebroek

Op 11 december 2007 is de Visie Groen Hillegersberg-Schiebroek vastgesteld.

In dit document wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regio en een visie specifiek voor de deelgemeente uitgewerkt. Voor het plangebied zijn de volgende zaken van belang:

- In het kader van “Rotterdam fietst” worden fietspaden aangelegd en verbeterd die buitengebied en stad met elkaar verbinden, waaronder de route langs de Rotte via het Prinsemolenpad en de Terbregse Rechter Rottekade, die grenst aan de omgeving van het plangebied.
- De steilrand (overgang van hoog naar laag land) die dwars door de deelgemeente loopt wordt gebruikt als middel om meer samenhang tussen groengebieden te creëren, de zogenaamde Groen Blauwe Loper. Dit verbindend element bevat ook recreatieve routes gekoppeld aan de steilrand. De Rotte vanaf de Terbregse Rechter Rottekade is onderdeel van deze steilrand (zie afbeelding hiernaast).
- Het Molenpark bestaat de ruimte tussen de Rotte en het Molenlaankwartier. Het hoogteverschil langs de Rottekade is een bijzonder accent binnen het park. Streefbeeld voor dit park is grotendeels dicht, boskarakter (uitloper van het Lage Bergsche Bos), met enkele open weiden met speel- en gebruiksfuncties (wandelen, fietsen). Dit betekent een ruige, natuurlijke inrichting; natuurlijke oevers langs de boezemsloot; het versterken van wandel- en fietsroutes, met name ook richting de Rotte en de Bergse Voorplas; en het versterken van de zichtlijnen naar de Rotte en de Bergse Voorplas.

Bijlage 2

Quickscan DCMR

Inleiding

Het terrein ten zuiden van de Van Ballegooijsingel en een deel van het Molenpark wordt mogelijk in de toekomst bestemd voor woningbouw. Het OBR heeft gevraagd om na te gaan welke milieuonderzoeken daarvoor nodig zijn. Hierbij is aangegeven dat voor het deel op het terrein dat nu in gebruik is als sportvelden het meest waarschijnlijk is dat hier op korte termijn een procedure ingezet gaat worden. De opdrachtgever heeft hiervoor een schets van het plangebied en een aantal mogelijke inrichtingen van de sportvelden ter beschikking gesteld.

Huidig bestemmingsplan

Volgens het huidige bestemmingsplan Molenlaankwartier (vaststellingsdatum 5 september 2002) is het gebied bestemd voor groenaanleg (groen op de kaart), recreatie (licht groen) en water (lichtblauw). Om nieuwe bestemmingen mogelijk te maken is een projectbestemmingplan nodig of een projectbesluit op basis van de nieuwe wet ruimtelijke ordening. Op basis van de nieuwe wet moeten projectbesluiten binnen een jaar opgenomen worden in een bestemmingplan voor het gebied. Anders vervalt het recht om leges te heffen voor de gemeente.

MER

Het plan is niet mer (beoordelingsplichtig), omdat de oppervlakte van het project minder dan 100 hectare is en er minder dan 2000 woningen worden gebouwd.

Verkeer

De ontsluiting van het project behoeft aandacht. De ontsluitingsweg (de Molenvliet) is in de huidige situatie soms al overbelast.

Lucht

Op 15 november is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De nieuwe wet heeft tot doel onderscheid te maken tussen kleine en grote projecten. Bij de Wet is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) in werking getreden, die aangeeft dat – tot de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit – een bijdrage van 1% aan een verslechtering van de luchtkwaliteit van een project als ‘niet in betekende mate’ wordt beschouwd. In een ministeriële regeling is vastgelegd dat een woningbouwlocatie met één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat of die, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De verwachting is dat het bouwplan ruim onder de grens van 500 woningen blijft. Kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, een hotel, horeca, wellness- en sociaal culturele voorzieningen vallen niet onder de ministeriële regeling. Mochten dergelijk bestemmingen worden toegevoegd dan moet met een luchtkwaliteitonderzoek of op een andere wijze worden aangetoond dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Indien luchtkwaliteitonderzoek wordt uitgevoerd, dan moet het onderzoek worden uitgevoerd volgens de ‘regeling beoordeling luchtkwaliteit’ van 15 november 2007. De ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de eerder genoemde 1% grens.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met het gemeentelijke beleid waarbij Rotterdam geen woningbouw toestaat in gebieden waar de jaarlijkse stikstofdioxide norm wordt overschreden. De ontwikkelingslocatie ligt mogelijk in een gebied waar deze norm wordt overschreden. Bij de DCMR kan hierover informatie worden gevraagd.

Geluidsonderzoek

Vanwege de mogelijke realisatie van woningen binnen de geluidzone van een weg of een spoorweg is het noodzakelijk om geluidsonderzoek uit te voeren.

• Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering op de algemene regel dat alle wegen gezoneerd zijn, is gemaakt voor woonerven en 30 km/uur gebieden. De lokale wegen (stedelijk) met meer dan 2 rijstroken hebben een zone van 350 meter en de overige lokale wegen hebben een zone van 200 meter. Het plangebied ligt deels binnen de zone van 200 meter van de Molenlaan. Voor snelwegen (buitenstedelijk) met meer dan 4 rijstroken geldt een zone van 600 meter. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in de geluidzone van de snelweg.

• Spoorwegverkeerslawaaï

In overeenstemming met de systematiek bij wegverkeerslawaaï hebben ook spoortrajecten een geluidzone. Wanneer geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone vallen, dient er getoetst te worden aan de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaaï. De breedte van de geluidzone is vastgesteld in het Besluit Geluidhinder en opgenomen in de regeling zone spoorkaart. Ten aanzien van het railverkeerslawaaï is de ten zuiden van het plangebied gelegen spoorweg tussen Rotterdam en Gouda van belang (railtraject 601). De geluidzone van deze spoorweg is 600 meter. Eventuele bebouwing geheel in het zuiden van het plangebied zou juist binnen deze zone kunnen vallen.

Wanneer geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een weg of spoorweg, geldt voor de geluidbelasting op de gevels van deze woning of scholen een voorkeurswaarde. 'Dove' en 'blinde' gevels zijn van deze toetsing

vrijgesteld, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer hoger is dan de voorkeurswaarde kan het college van Burgemeester en Wethouders (B & W) onder in de Wgh gestelde voorwaarden een hogere waarde verlenen. De geluidsbelasting moet dan wel lager zijn dan de maximaal hogere waarde.

De Wgh draagt een gemeente op om het vaststellen van een hogere waarde met argumenten te motiveren. Daarbij dienen de vastgestelde hogere waarden te worden ingeschreven in het kadaster. Tevens is er een harde voorwaarde bij het verlenen van een hogere waarde: de realisatie van minimaal een geluidluwe gevel bij de beoogde woningen. Dit betekent dat hieraan bij de verdere uitwerking van de ontwikkellocaties aandacht moet worden besteed.

Archeologie

De locatie maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan een deel van de locatie zelfs een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Dit heeft te maken met de ligging van de oostkant van de planlocatie in de oude dorpskern van Terbregge en de ligging van een zuidelijke strook aan de Terbregse Rechter Rottekade. Ter plaatse dient, afhankelijk van de ontgravingsdiepte, archeologisch onderzoek vooraf te gaan aan bouw- en/of graafwerkzaamheden. Elders geldt dat, eveneens afhankelijk van de ontgravingsdiepte, archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij grondversturende werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m². Gelet op het voorgaande zal, afhankelijk van de diepte en omvang van de grondversturende werkzaamheden, archeologisch veldonder-

zoek door middel van grondboringen noodzakelijk zijn, voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden. Zodra de diepte van de ontgraving bekend is, kunnen de aard en omvang van het archeologisch onderzoek nader worden bepaald. Het veldonderzoek kan worden uitgevoerd door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam.

Externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de regelgeving met betrekking tot het groeps- en plaatsgebonden risico.

Direct ten noorden van het plangebied aan de Molenlaan bevindt zich een tankstation van Esso waar ook LPG verkocht wordt. Rondom het LPG-vulpunt is een zone van 120 meter waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, gebouwd mogen worden. Deze zone ligt deels in het plangebied. Verder moet rekening gehouden worden met transport van LPG over de Molenlaan. De minimum afstand van het plangebied Van Ballegooijsingel tot de snelweg en de spoorweg is circa 400 meter. In het externe veiligheidsonderzoek dat ten behoeve van andere bestemmingsplannen (b.v. Kern en Plassen) in de omgeving is uitgevoerd en waarvoor dezelfde tracés van de snelweg en de spoorweg bepalend zijn voor de externe veiligheidsrisico's, is geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoor- of snelweg op zo'n afstand voor het plan niet relevant is en het externe veiligheidsrisico gelijk blijft.

Bodem

In 2000 is de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Als er situaties met een risico

voor de gezondheid ontstaan door een nieuwe ontwikkeling worden deze direct aangepakt. Bodemonderzoek en bodemsanering dient plaats te vinden conform het gezamenlijke bodemsaneringsbeleid van de provincie en de grote steden. Bij overdracht van de grond moet een bodemgeschiktheidsverklaring worden overhandigd.

In de bodemkwaliteitskaart Rotterdam wordt aangegeven dat de contactzone van het plangebied sterk verontreinigd is (boven de interventiewaarde). De ondergrond daarentegen is schoner. Deze is geclassificeerd al zone II (kleiner dan de interventiewaarde). De kans op puntbronnen in het plangebied is matig. Een historisch en verkennend onderzoek voor het gehele gebied is in uitvoering. Tijdens het onderzoek is minder vervuiling aangetroffen dan op basis van de bodemkwaliteitskaart verwacht werd. Nader onderzoek wordt op een aantal locaties nog uitgevoerd. Bij de toegangswegen naar de sportvelden is asbest aangetroffen ook hier is nader onderzoek nodig. Verder is het gebied gemarkeerd met een vraagteken op de kaart in bijlage 1 niet meegenomen in het bodemonderzoek. Dit zal alsnog onderzocht moeten worden als het deel gaat uitmaken van het plangebied.

Voor de ruimtelijke ordeningsprocedure moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een eventuele sanering voor de financiën en de planning van het plan.

Water

In een goede ruimtelijke onderbouwing dient, in een waterparagraaf, een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging bezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de wa-

terbeheerder is versterkt. Voor het plangebied zijn de volgende zaken in ieder geval relevant:

- **De boezemwaterkering**

Het waterschap zal voor bouwen op of in de nabijheid van de boezemwaterkering een vergunning moet geven. Aangetoond zal moeten worden dat de bebouwing geen nadelige invloed heeft op deze waterkering.

- **Toename verhard oppervlak**

Het plangebied is nu in zijn geheel onverhard. Door de bouw van woningen zal dus meer verhard oppervlak ontstaan. Conform de regelgeving zal de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd moeten worden door de aanleg van water met een oppervlakte van 10 % van de toename van het verharde oppervlak.

- **Afkoppelen verhard oppervlak**

Nagegaan moet worden of het mogelijk is om de nieuwe bebouwing af te koppelen van de riolering, waarbij rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd wordt.

Flora en Fauna

Landelijk gezien wordt in de natuurwetgeving onderscheid gemaakt in soortbescherming en gebiedbescherming. Soortbescherming is geregeld middels de Flora- en faunawet. Volgens deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met planten- en diersoorten die vallen in de categorieën 'streng beschermde soorten' en 'overige soorten'.

Voor de categorie 'algemene soorten' geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Met deze soorten hoeft dus geen rekening gehouden te worden in dit project. Daarnaast is in de provincie Zuid-Holland, middels het Compensatiebeginsel Natuur en Landschap, beleidsmatig geregeld dat er bij ruimtelijke ontwikkeling rekening moet worden gehouden

met biotopen van soorten van de Rode Lijst. Dit is een lijst met daarop aangegeven planten- en diersoorten die internationaal gezien achteruitgaan, zeldzaam zijn of een negatieve trend in voorkomen kennen.

Gebiedsbescherming is landelijk geregeld d.m.v. het aanwijzen van Natura 2000 gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en volgens de Natuurbeschermingswet. In de provincie Zuid-Holland is ook gebiedsbescherming aan de orde middels de vaststelling van het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020). Het projectgebied ligt niet in de invloedssfeer van een door Natura 2000, Natuurbeschermingswet of RR2020 aangegeven natuurgebied.

Met soortbescherming moet bij de ontwikkeling van het gebied wel rekening worden gehouden. Uit onderzoek in de directe omgeving kan worden geconcludeerd dat in ieder geval rekening gehouden moet worden met vogels en vleermuizen. Geadviseerd wordt om hier onderzoek naar te laten doen. De wettelijke bescherming van vleermuizen met betekenis voor de ruimtelijke planvorming gaat met name om de vaste verblijfplaatsen. Deze kunnen voorkomen in bomen met holtes en spleten, en in gebouwen. Dergelijke plaatsen zijn niet bekend binnen het plangebied, maar het voorkomen ervan is niet uitgesloten. Indien vleermuisverblijfplaatsen worden aangetroffen, dan dient er ontheffing aangevraagd te worden. Geadviseerd wordt om een quick scan flora en fauna uit te voeren, en in ieder geval nader veldonderzoek te doen naar vogels en vleermuizen.

Energie/duurzaamheid

In maart 2007 is door het college vastgestelde Rotterdam Energy and Climate Programme (RECP) een zeer ambitieuze doelstelling geformuleerd om de CO2 uitstoot te reduceren: 50% reductie in 2025 ten opzichte van 1990. Om een belangrijke bijdrage

aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt ten behoeve van verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x). Door toepassing van industriële restwarmte in plaats van aardgas en een CV-installatie, kan in woongebieden de concentratie stikstofdioxide (NO₂) in de lucht met ongeveer 1,5 microgram per kubieke meter verminderen. Op 12 april 2005 heeft het college van B&W besloten dat nieuwbouw binnen de getenderde gebieden wordt aangesloten op het restwarmtenet. Het plan aan de Van Ballegooijsingel valt buiten de getenderde gebieden.

Voor efficiënt energiegebruik zal dan ook naar andere alternatieven gekeken moeten worden. Bij nieuwbouw en/of renovatie is het van belang de energievraag zoveel mogelijk te beperken. Daarbij gelden de volgende stappen (Trias Energetica):

1. Voorkom energieverliezen en verspilling: Gebouwen dienen optimaal geïsoleerd te zijn. Vloeren, (vegetatie-)daken, wanden, glas en installaties voor koeling en ventilatie voldoen aan hoge eisen van efficiëntie.
2. Maak zoveel mogelijk gebruik van duurzame energie: ontwerp zongericht met de grootste raamoppervlakken gericht op het zuiden, zodat de instraling van de zon de woningen verwarmt. Het gunstigst is een dak georiënteerd op het zuiden met een

hellingshoek van 36° voor zonnecellen en zonneboilers. Gebruik zonneboilers en zonnepanelen en zo mogelijk andere vormen van duurzame energie (warmtepompen, windenergie, bioenergie, etc)

3. Gebruik voor de resterende energievraag de meest efficiënte installaties en technieken: Lage temperatuurverwarming op basis van restwarmte, of HR-ketels, efficiënte verlichting, energiezuinige pompen en ventilatoren etc.

Bovenstaande maatregelen leiden tot verlaging van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van gebouwen, maar zijn in de meeste gevallen op de kortere termijn duurder dan conventionele technieken. Bij de afweging moet rekening gehouden worden met de volledige periode van exploitatie (50 jaar of langer), verwachte ontwikkelingen in energieprijzen en energievoorziening, het comfort van de bewoners, de luchtkwaliteit en de uitstraling en leefbaarheid van de wijk. Overwogen kan worden om volledig energie-neutraal te bouwen: het gebouw of de wijk gebruikt netto geen energie.

Stadsgezicht en monumenten

Er is geen sprake van een beschermd stadsgezicht en rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied. Wel zijn de aantal rijksmonumenten in de nabijheid van het plangebied:

De bescherming van monumenten houdt onder meer in dat het verboden is monumenten te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Met name voor de dicht bij het plangebied gelegen monumenten zal hiermee rekening gehouden moeten worden bij de planvorming.

• Rijksmonumenten (RM)

Een rijksmonument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat tenminste vijftig jaar oud is en van nationaal

belang is vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Bij een rijksmonument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. De volgende monumenten liggen in de directe nabijheid van het plangebied: Schutsluis tussen Rotte en Strekvaart Boterdorpseverlaat, 1766.

Deze houten schutsluis is van het zogenaamde Schielandse type. Het heeft houten sluiswanden gesteund door houten jukken waarin de sluisdeuren draaien. Het is tegenwoordig niet meer in gebruik als sluis voor schepen, alleen voor het regelen van de waterstand. Het ophaalbrugje dateert uit 1985 en is onderdeel van een druk bereden fietspad.

Molen De Vier Winden, Terbrechtse Rechter Rottekade 91, 1776.

De molen is een stenen stelling-korenmolen. Naast het feit dat het hier om een monument gaat moet ook nog rekening gehouden worden met de molenbeschermingszone van 400 meter rondom deze molen. Voor nieuwbouw gelden de volgende beperkingen:

- Binnen een straal van 100 meter rond de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (5,04 meter + NAP)

- Binnen een straal tussen de 100 en de 400 meter rond de molen mag de bebouwing niet hoger zijn dan de verticaal staande wiek plus 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en molen. Bijvoorbeeld op 150 meter afstand van de molen mag de maximum bouwhoogte van een bouwwerk $NAP\ 5,04 + (150/30) = NAP\ 10,04$ meter zijn.

Bedrijven

Bestaande bedrijvigheid

Bij de planvorming zal rekening gehouden moeten worden met

het Esso pompstation.

Nieuw te ontwikkelen inrichtingen

Voor zover nu bekend heeft het plan alleen betrekking op woningen.

Conclusies

Uit te voeren onderzoeken

Geluidsonderzoek is noodzakelijk. Hierbij moet rekening gehouden worden met weg- en railverkeerslawaaï. Als concrete plannen bekend zijn kan de dS+V verkeers- en vervoerscijfers leveren op basis waarvan geluidsberekeningen uitgevoerd kunnen worden.

Luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig als in het plangebied minder dan 500 woningen worden gebouwd en er geen andere functies gerealiseerd worden. Volstaan kan worden met verwijzen naar de regelgeving met betrekking tot 'Niet in betekenende mate bijdragen'. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de gemeente Rotterdam geen woningbouw toe staat als de NO2 norm in de huidige situatie al wordt overschreden, mogelijk is hiervan sprake in het plangebied.

BOOR adviseert een archeologisch veldonderzoek door middel van grondboringen. De doorlooptijd van dit onderzoek is niet bekend, maar het is niet noodzakelijk om dit af te ronden voordat de ruimtelijke ordeningsprocedure ingezet wordt. Wel is het mogelijk dat na het vooronderzoek ook nog vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Gezien het aanwezige LPG tankstations en daarbij behorend een LPG transportroute wordt geadviseerd een extern veiligheidsonderzoek te laten uitvoeren.

Bodemonderzoek wordt reeds uitgevoerd, op een klein deel van het plangebied na. Een ruimtelijke ordeningsprocedure kan gestart worden op basis van historisch onderzoek. Voor een bouw-

vergunning is voor het hele plangebied historisch en verkennend onderzoek nodig wat getoetst is door de DCMR. Mocht vervuiling aangetroffen worden dan zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn, maar dat hoeft niet afgerond te worden voor het starten van de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Een wateradvies zal moeten worden opgesteld en voor advies worden voorgelegd aan de waterbeheerders.

Een ecologische quick scan is noodzakelijk. Verder wordt gezien de plansituatie het zeer wel mogelijk geacht dat het gebied belangrijk is voor vleermuizen en vogels. Een goede inventarisatie omvat zowel de winter, het voorjaar en de herfst. De doorlooptijd hiervan kan dus ruim een half jaar zijn. Mochten verblijfplaatsen aangetroffen worden dan is een flora en fauna wet ontheffing noodzakelijk. Het verlenen van een ontheffing heeft een doorlooptijd van \pm 3 maanden.

Overige aspecten

Voor wat betreft energie moet in de GRO in elk geval de keuze voor de energievoorziening worden onderbouwd.

De aanwezige monumenten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan. Wel moet rekening gehouden worden met de molenbeschermingszone voor de maximale bouwhoogten.

De aanwezige Esso LPG pomp belemmert deels de ontwikkelingen in het plangebied.

De ontsluiting van het project behoeft aandacht, mede gezien de al bestaande overbelasting van de Molenlaan. Hierbij kan wellicht aan worden gesloten bij verkeerscirculatieplan Molenlaan-kwartier.

Bijlage 3

Welstandscriteria Stedelijke villagebieden

1. Relatie met de omgeving

Algemeen

- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschaakte villa's aansluiten bij de karakteristiek van het bestaande.
- doorzichten en zichtlijnen handhaven.

Erfafscheiding

- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding zijn zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype.
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen.

2. Bouwwerk op zichzelf

Massa

- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke (architectonische) kwaliteit.

Gevel

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhoudingen.
- driedeling in de gevelopbouw is gewenst (basement, midden-deel, gevelbeëindiging).
- de gevel met de meeste uitstraling naar de openbare ruimte situeren.

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Detaillering

- detaillering, materiaal- kleurgebruik wordt afgestemd op de belendende bebouwing.

Materiaal

- materialisatie en detaillering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld. Toepassing van materialen die bij veroudering niet in kwaliteit achteruit gaan.
- géén toepassing van donker of zonwerend glas.

