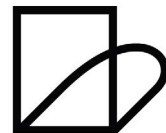


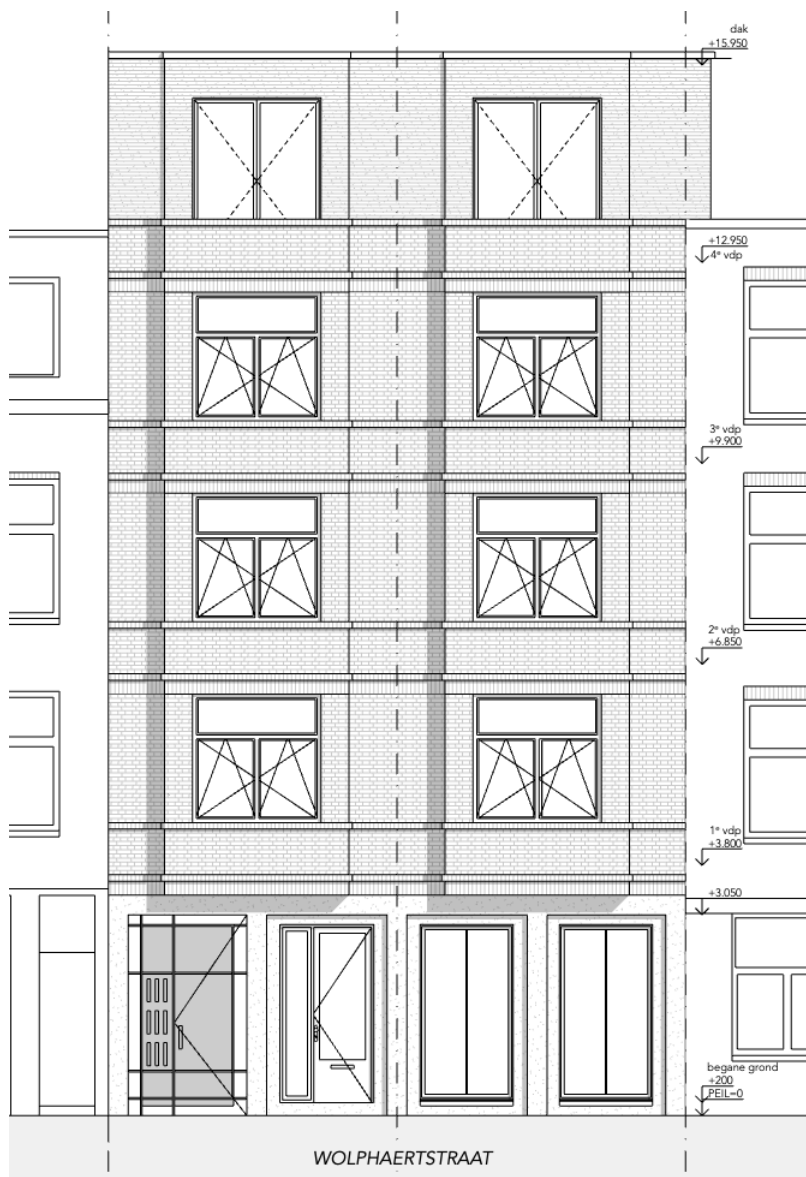
Goede Ruimtelijke Onderbouwing

In de zin van artikel 2.12 lid 2
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



md-2 architecten

Transformatie Wolphaertstraat 43-45 8 woningen + 4 duplexwoningen



Opdrachtgever : Lometi BV
Uitvoering :
Datum : 27/07/2023
Project : Wolphaertstraat 43-45

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2 - Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7

Hoofdstuk 3 - Beleid

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	11

Hoofdstuk 4 - Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna	14
4.2 Duurzaamheid	14
4.3 Water	16
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Bodem	17
4.6 Geluid	18
4.7 V.E.R.	21
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.9 M.E.R.	24
4.10 Verkeer en parkeren	24

Hoofdstuk 5 - Uitvoerbaarheid

	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Hoofdstuk 6 - Conclusie GRO	25
-----------------------------	----

Hoofdstuk 7 - Bijlagen	26
------------------------	----

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 - Inleiding

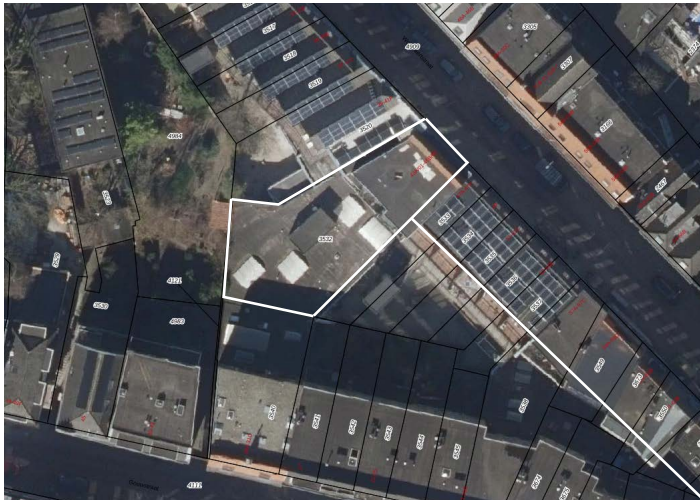
Dit document beschrijft de goede ruimtelijke onderbouwing voor de transformatie naar 8 woningen en 4 duplexwoningen aan de Wolphaertstraat 43-45 te Rotterdam. Deze onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor deze locatie.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Wolphaertstraat 43-45 in Rotterdam was een garagefunctie gevestigd op de begane grond en zijn er 6 woningen op verdiepingen gevestigd. De ruimte van de garagefunctie komen op korte termijn leeg te staan, en door economische omstandigheden is het moeilijk om de ruimte (opnieuw) in te vullen met de huidige functie. De huidige staat van de woningen op de verdiepingen vraagt ook voor dringende vernieuwing en verhooging van woonkwaliteit. De initiatiefnemer is daarom voornemens de gebouw te transformeren naar een meer aantrekkelijk woonmilieu. Er is sprake van een interne verbouwing, functie wijziging, herinrichting van de plint zowel voor als op de achterkant, optopping van de volume met een dakopbouw, vernieuwing van de gevels en de kozijnen vanuit het constructieve en bouwtechnische niveau. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de functie wonen alleen toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond. Het bouwplan betreft de realisatie van nieuwe woningen op de begane grond, en wijziging van de volume, hierbij is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van de afwijking van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Wolphaertstraat 43-45 te Rotterdam (kadastraal bekend als perceelnummer 3532 sectie E, Charlois, gemeente Rotterdam). Het plangebied grenst aan de Wolphaertstraat (noordkant) en bestaande bebouwing Oude Charlois (zuid-, oost- en westkant).

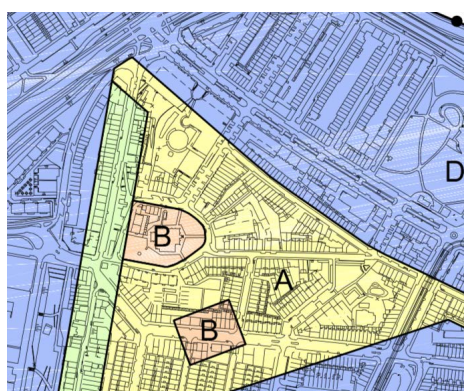


Afbeelding ligging plangebied bouwplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Oud Charlois' bestemd voor 'Gemengd bebouwing', 'Tuin', en garagebedrijf toegestaan. Binnen deze bestemming is de functie wonen toegestaan. Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming omdat een woonfunctie op de begane grond gerealiseerd wordt binnen het bestemming 'tuin'. Er is daarom een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van de bestemming 'Gemengd bebouwing' omdat er nieuwe bebouwing wordt opgericht wat tov het bestaande pand blijft in omvang en situering verandert aan de bestaande situatie. Er vindt ook een interne verbouwing plaats, met vervanging van de huidige circulatie.



BESTEMMINGEN

A	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOLGEBIED A
B	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOLGEBIED B
C	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOLGEBIED C
D	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOLGEBIED D

Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

De regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op dit plan.

Parapluperziening parkeernormering Rotterdam

In dit bestemmingsplan zijn de, voor de gehele gemeente, geldende regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Het bouwplan is getoetst aan de parkeernormen en wordt toegelicht in paragraaf 4.5. Door middel van een aanvraag omgevingsvergunning ("kruimelgeval") wordt de afwijking van het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Deze goede ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet: na de inleiding wordt in de hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens het relevante beleid toegelicht. In Hoofdstuk 4 worden de onderzoeken en beoordelingen van omgevingsaspecten beschreven. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, milieuzonering, externe veiligheid, verkeer, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Tot slot in Hoofdstuk 5 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Een samenvatting van de gehele goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 - Planomschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het wijk Oud-Charlois in het Rotterdam-Zuid. In dit zone komen woonfuncties en andere functies zoals detailhandel of horeca of bedrijven naast elkaar voor.

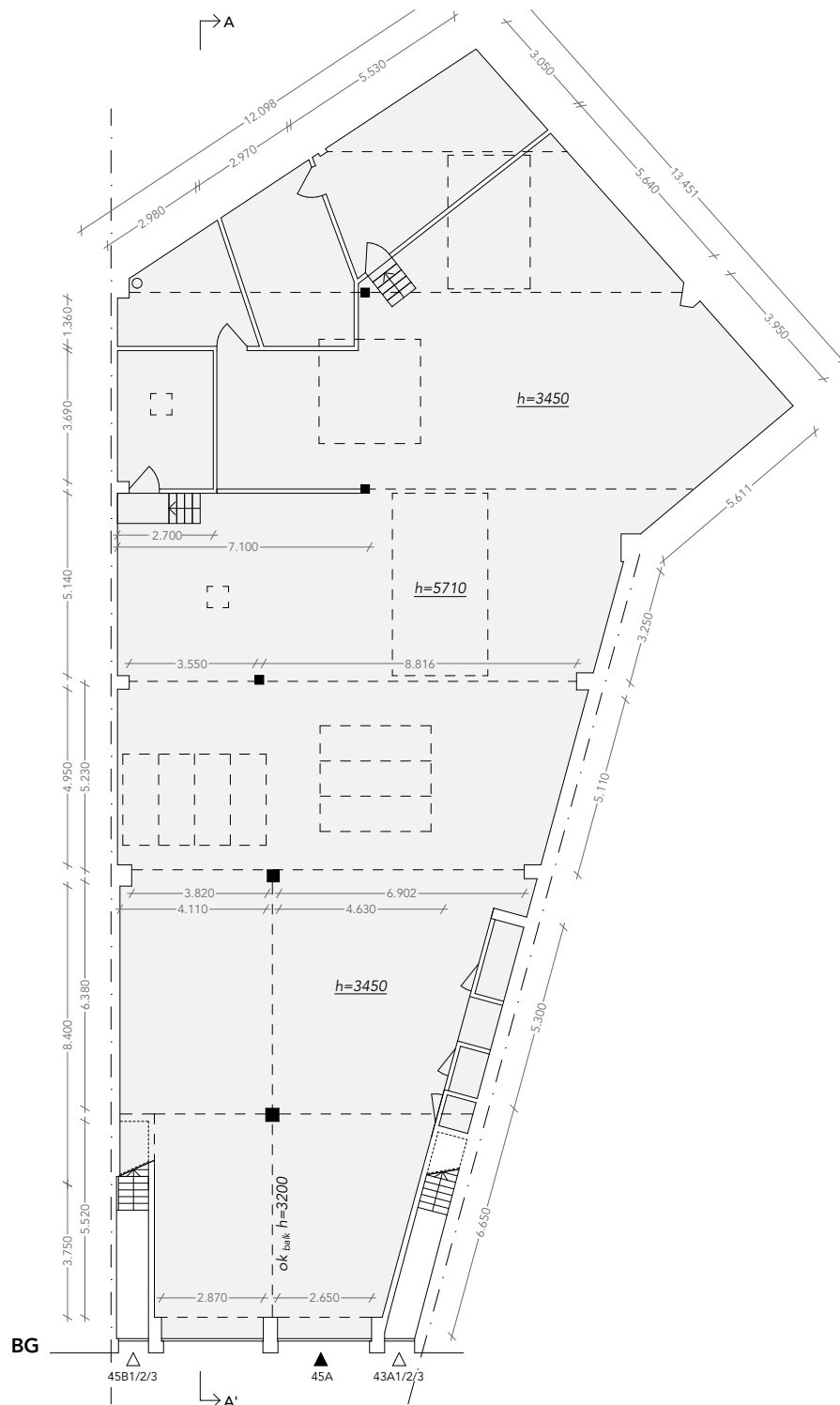
In de huidige situatie is op de begane grond van het pand een gragebedrijf gevestigd. Deze wordt op korte termijn leeg te staan. Door de economische omstandigheden, is het moeilijk om deze functie opnieuw te vullen.

Om er zorg voor te dragen dat het pand niet structureel leeg komt te staan is herinvulling met een andere functie noodzakelijk.

Op de verdiepingen van het pand zijn er bestaande woningen aanwezig.



Afbeelding aanzicht bestaand pand



Afbeelding plattegrond bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Transformatie Wolphaertstraat 43-45 naar 8 woningen + 4 duplexwoningen

De initiatiefnemer wil voorkomen dat de begane grond van het pand structureel leeg komt te staan. Daarom is het bouwplan ontwikkeld om op de begane grond de bestaande garagebedrijf om te bouwen naar woningen samen met de gebouw te transformeren naar een meer aantrekkelijke woonmilieu.

De realisatie van nieuwe woningen in het bestaande pand past binnen de omgeving van de Wolphaertstraat waarin meerdere woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, aanwezig zijn.

Toelichting bouwplan

Het project betreft de transformatie van een bestaand pand naar 8 appartementen en 4 duplexwoningen. De begane grond wordt intern verbouwd en heringericht. De uitstraling, omvang, en situering van het pand worden verbeterd. Voor de toegang van de woningen wordt een interne circulatie aangepast. De nieuwe woningen worden ruim, duurzaam en met alle benodigde voorzieningen gerealiseerd. (zie documentatie Omgevingsvergunning).



Afbeelding aanzicht Wolphaertstraat transformatie

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte met als titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. De Nota geeft de rijksvisie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2030, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het kabinet staat een ruimtelijk ordeningsbeleid voor dat is gericht op bevordering van een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het hoofddoel van het beleid is het duurzaam en efficiënt ruimte scheppen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van steden en het platteland, waarbij het rijk prioriteit geeft aan de ontwikkeling van economische kerngebieden, met name door middel van verbreding van het woningaanbod.

Paragraaf 2.3.2.4 van de Nota Ruimte spreekt over het benutten van bestaand bebouwd gebied. De nationale overheid heeft de ambitie om ook voor de komende jaren woninggroei binnenstedelijk te realiseren. Het beleid is ook gericht op herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden, hetgeen moet bijdragen aan verbetering van de nodige diversiteit van het woonaanbod in de steden. Een van de opgaven voor de regio is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoerssoorten en een goede milieukwaliteit. De nadere invulling van de realisatie van deze opgaven is gezien de Nota Ruimte vooral een opgave voor de gemeenten zelf.

Het bouwplan sluit aan bij de doelstellingen van het rijk, zoals verwoord in de Nota Ruimte omdat het gaat om een binnenstedelijke herstructurering en revitalisering.

3.1.2 AMvB Ruimte (ontwerp)

In juni 2009 is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) ter inzage gelegd. Door middel van de AMvB Ruimte kan de rijksoverheid regels stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Een deel van de Nota Ruimte zal in deze AMvB Ruimte worden verwerkt. Tevens kunnen provincies worden verplicht om ter uitvoering van de AMvB regels te stellen in de provinciale verordening (dit worden de getrapte regels genoemd). De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. In dit plan zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' (d.d. mei 2004) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

In deze nota wordt kortom gestreefd naar het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Daarin voorziet voorliggend bouwplan.

3.1.4 Wet ruimtelijke ordening

De invoering van de Wro (1 juli 2008) betekende een stelselwijziging in de ruimtelijke ordening door een verandering van de positie, verantwoordelijkheden en instrumenten van Rijk, provincies en gemeenten. Belangrijk uitgangspunt van de Wro is dat elk overheidsniveau de bevoegdheden moet hebben om de ruimtelijke vraagstukken waarvoor het verantwoordelijk is waar te maken. Deze werkwijze is samengevat onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De invulling van het plan is een bevoegdheid van de gemeente.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen het rijksbeleid. Het rijksbeleid prefereert herstructurering van bestaand kerngebied boven uitbreiding van kernen. De uitwerking van het beleid wordt overgelaten aan de decentrale overheden.

Provinciaal beleid

3.1.6 Structuurvisie Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op de relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied. Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

De provincie kiest er dus voor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. De gronden van onderhavig bouwplan liggen binnen deze bebouwingscontouren.

Het projectgebied ligt binnen stedelijke gebied en draagt bij aan de kwaliteitsslag die volgens provinciaal en beleid moet worden gemaakt om de woon- en leefomgeving te verbeteren. Het plan past goed binnen dit beleid.

3.1.7 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Onderhavig plan zorgt voor binnenstedelijke herstructurering en zorgt voor een aantal eengezinswoningen, waar momenteel in de regio Rotterdam een tekort aan is. Zodoende past het bouwplan uitstekend in het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Stadsvisie Rotterdam (Rotterdam in 2030)

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad zijn stadsvisie vastgesteld. Voor een aantrekkelijke woonstad zijn goede woningen alleen niet voldoende. Daarom zet Rotterdam in op goede en complete 'woonmilieus'. Dat wil zeggen met veel aandacht voor de openbare ruimte en de noodzakelijke voorzieningen. Herstructurering en aanpak van de bestaande woningvoorraad staat centraal. Onderhavig project draagt bij aan deze doelstellingen.

Oud Charlois in de Stadsvisie

De stadsvisie geeft aan dat een aantal wijken met veel particuliere woningen in oud Zuid (oud-Charlois, Carnisse), Delfshaven (oud-Mathenesse) en kralingen (omgeving Lusthofstraat) dreigt verval. gemeen- te, corporaties en particulieren moeten nu proactief handelen en investeren om dit te voorkomen. Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen past daarmee in de Stadsvisie.

Gebiedsuitwerking Oud Zuid: : proactieve particuliere woning- verbetering

Oud Zuid is de verzamelnaam voor de vooroorlogse wijken in Feijenoord en Charlois. Deze wijken kennen een wankel evenwicht tussen de aanzet tot gentrification en dreigend verval. In het kader van het pact op Zuid ontwikkelen we in de komende tijd een visie op deze wijken. De oude wijken liggen tussen twee kanskaarten: de kop van Zuid en Zuiderpark, die beide impact hebben op deze wijken. De eigendomsverhoudingen zijn daarbij bepalend voor de aanpak. Hillesluis, Bloemhof en vreewijk zijn grotendeels in bezit van de corporaties, die dan ook de trek- kers van de herstructurering zijn. De gemeente maakt met deze corporaties gebiedsafspraken over de aanpak van de herstructurering. tarwewijk, oud-Charlois en Carnisse zijn grotendeels in het bezit van particulieren. De aanpak van deze wijken is lastiger te organiseren. Een duidelijk profiel met een positief perspectief per gebied moet particulieren verleiden tot investering in hun bezit. Inmiddels hebben ook corporaties zich bereid verklaard om mee te investeren in deze wijken. Dit is een belangrijke ontwikkeling, omdat zonder investeringen van corporaties en gemeente de aanpak onmogelijk is. Investeren in deze wijken is nodig om ze op niveau te houden en te voorkomen dat er in de toekomst veel grotere investeringen nodig zijn. ook moeten we de verenigingen van Eigenaren activeren om na verbetering terugval te voorkomen op een aantal plekken in oud Zuid, de zogenaamde hotspots, is het verval al zo ver voortgeschreden dat alleen zwaar ingrijpen de verval-piraal van de omgeving kan stoppen. verplichte woningverbetering met subsidie, aanpak van huisjesmelkers en overbewoning, samenvoegen van woningen en sloop-nieuwbouw zijn de instrumenten voor een succesvolle aanpak, in samenwerking met huidige en nieuwe bewoners en huiseigenaren.

In oud Zuid is weinig ruimte voor nieuw oppervlaktewater. Daarom moet per gebied maatwerk worden geleverd, waarbij innovatieve oplossingen als waterpleinen en groene daken een optie zijn. Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen past hierbij goed binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Oud Zuid.

3.2.2 Pact op Zuid - wijk Oud-Charlois

In najaar van 2011 is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid vastgesteld. Een breed gedragen aanvalsplan om de kansen van bewoners te vergroten en het leven op Zuid te verbeteren. Het is een programma dat de tijd krijgt die nodig is: in een periode van 20 jaar moet Zuid zijn gestegen naar het niveau van Rotterdam en de andere grote steden. Daarom zet Rotterdam in op goede en complete 'woonmilieus'. Dat wil zeggen met veel aandacht voor de openbare ruimte en de noodzakelijke voorzieningen. Herstructurering en aanpak van de bestaande woningvoorraad staat centraal. Onderhavig project draagt bij aan deze doelstellingen.

De oude dorpskern van Oud-Charlois vormt het hart van de Kunstenzone. Activiteiten en evenementen worden met name op deze plek gehouden. De omgeving van de kerk, met haar diversiteit aan panden en functies, bepaalt de identiteit van het gebied. Actieve bewoners, kunstenaars en anderen tonen zich hier aan groter publiek. Rond de oude kern woont men stads en redelijk anoniem in de straten van de Kunstenzone. Aantrekkelijk voor kleinere huishoudens die een mix aan voorzieningen weten te waarderen. Het zijn stedelijk georiënteerde groepen, lage en middeninkomens, gesteld op levendigheid en creativiteit. Een variatie aan woningtypes wordt hier afgewisseld met werkruimtes, galleries, horeca en winkels.

Uitbouwen kracht Kunstenzone met actieve groepen

Het uitbouwen van het krachtige milieu rond de historische dorpskern wordt voortgezet. Alertheid is hier noodzakelijk gezien het wankel evenwicht van dit gebied. Het vraagt blijvende inzet op de stedelijke mix en het zoveel mogelijk faciliteren van initiatieven die hieraan een bijdrage leveren.

In de aanpak wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de energie die aanwezig is in de hele wijk (betrokken bewoners, kunstenaars(collectieven) en ondernemers). Een brede aanpak is nodig: denk aan het verbeteren van de uitstraling van de panden, de programmering van de panden met goede plintinvulling, verberen van de uitstraling van de openbare ruimte, goed beheer. Het is zaak de actoren én instrumenten te bundelen en de zichtbaarheid en daarmee het effect van de inspanning zo groot mogelijk te maken. Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen zorgt voor een sterke woonmilieu ontwikkeling binnen de historische kerngebied van Oud-Charlois.



3.2.3 Koepelnota Welstand

Welstandsbeleid is voor een groot deel afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft specifieke kenmerken en bijpassende welstandsregels, die zijn vastgelegd in de Koepelnota, vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2004. Welstandstoezicht is een belangrijk instrument bij het ontwikkelen en handhaven van de kwaliteit van de gebouwde omgeving in Rotterdam. Dat past in het gemeentelijk streven om van Rotterdam een aantrekkelijke leef-, woon- en werkstad te maken. Ook geeft welstandstoezicht eigenaren van gebouwen de garantie dat nieuwe gebouwen in de directe omgeving van hun panden aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Bovendien kan duidelijk en controleerbaar welstandstoezicht voorkomen dat er conflicten ontstaan over wat wel en niet kan, als het om bouwen gaat.

3.2.4 Waterplan Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;

Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;

Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

3.2.5 Conclusie (deel)gemeentelijk beleid

Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen past uitstekend in het beleid van de gemeente en de deelgemeente. Het plan voorziet in de gewenste revitalisering en modernisering van de wijk. De vormgeving van het plan volgt logischerwijs uit het vastgestelde beleid zoals verwoord in de diverse (deel)gemeentelijke structuurvisies.

Hoofdstuk 4 - Omgevingsaspecten

Omgevingsaspecten betreft aspecten als geluid, water, natuur, bodem, veiligheid, die invloed hebben op de planlocatie en directe omgeving waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

4.1 Flora en fauna

De Europese richtlijnen om de biodiversiteit te behouden heeft Nederland opgenomen in enerzijds de Natuurbeschermingswet, welke vooral gebieden beschermt en anderzijds in de Flora- en faunawet, die vooral is gericht op de bescherming van soorten.

“Om te voldoen aan deze wetgeving is door Eceaus Ecologisch adviesbureau een flora en fauna quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage bij deze rapportage gevoegd. De quickscan concludeert woordelijk:

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Wolphaertstraat 43-45 te Rotterdam is een ecologische quickscan uitgevoerd. De voorgenomen verbouwing en alle bijbehorende werkzaamheden leiden behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfloccaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden ten behoeve van vleermuizen.

4.1.1 Natuurinclusief bouwen

Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen wordt uitgevoerd als een natuurinclusieve ontwikkeling. In het buitenruimten en gemeenschappelijk gebied tussen de woningen wordt veel groen aangebracht. Onder meer:

- klimplanten
- bomen op het binnenterrein
- groene daken met absorptielaag

In het gemeenschappelijk gebied worden een aantal insectenhôtels aangebracht.

4.1.2 Conclusie flora en fauna

De voor de planlocatie Wolphaertstraat 43-45 uitgevoerde flora- en fauna quickscan wijst uit dat de plannen geen belemmering vormen.

4.2 Duurzaamheid

In het programma Rotterdam Circulair 2019-2023, ‘Van zooi naar mooi’ licht de gemeente Rotterdam toe hoe zij haar stad de komende jaren circulair wil maken. De basis voor een circulaire economie bestaat uit:

- het voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;
- het verlengen van de levensduur van producten;
- het hergebruiken van producten en onderdelen;
- recycling van materialen tot grondstoffen.

4.2.1 Circulair bouwen

Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen wordt uitgevoerd als een circulair ontwikkeling met zorg over het verminderen van het gebruik van primaire

grondstoffen. De hoofd constructie wordt in CLT uitgevoerd, en de volumes worden geïsoleerd met houtvezelisolatie. Bouwen in hout slaat CO₂ op, hout is licht, herbruikbaar en recyclebaar en daarmee volledig circulair toepasbaar. Wanneer men modulair en prefab bouwt is er sprake van een verbetering van kwaliteit, vermindering van afval en faalkosten en een verlaging van de CO₂-uitstoot.

4.2.2 Energie

Daarnaast staat het creëren van duurzame en milieubewuste woningen, die (bijna) energie-neutraal zijn, ook voorop bij de ontwikkeling van de Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen. Dit zal onder andere worden bewerkstelligd door een zeer goed geïsoleerde gebouwschil, verwarming en warm tapwater wtw ventilatie. De wtw ventilatie maakt het mogelijk om de inkomende lucht met filters te zuiveren en bovendien om de geluid-wering van de woningen te optimaliseren. Immers zijn ventilatieroosters in de gevels niet nodig bij het gebruik van wtw ventilatie. Met de wtw ventilatie wordt onder meer aan ambitie van het zorgen voor een gezond leefklimaat invulling gegeven.

Om ook de zon zoveel mogelijk als bron te gebruiken, zoals in het programma Duurzaam 2015-2018, 'Dichterbij de Rotterdammer' wordt aangemoedigd, zullen de daken worden voorzien van zonnepanelen. Uiteraard blijft conform de nieuwe wetgeving een gasaansluiting achter-wege. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie van schonere energie tegen lagere kosten invulling gegeven.

4.2.3 Circulair slopen en bouwen

De bedrijven die in opdracht van de eigenaar gezamenlijk met de architecten de sloop uitvoeren, zal het in het uiterste maten uitvoeren gezien de kansen van recycling van materialen en hergebruiken van producten en onderdelen. In bijlage 1011 geven deze bedrijven een toelichting op hoe zij op De Schiewerf zo veel mogelijk circulair slopen om ook daarmee invulling te geven aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Op het moment van schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de opstallen van de voormalige glashandel inmiddels op enkele funderingsresten na gesloopt.

Michał Długajczyk en Mauhaut Dael van md-2 architecten werkend in Rotterdam aan kleinschalige en middelgrote renovatieprojecten, verdiepen zich in de verhalen, geschiedenis, betekenissen en identiteit van een plek, waarmee zij zichzelf zien als verdedigers van de bestaande context. Ze protesteren tegen de constante sloop en het wegwuiven van de waardevolle en complexe stad. Met Surrealisme als methodologie, Description by Design, willen ze nieuwe realiteiten creëren op basis van het verrijken, aanvullen en onthullen van het bestaande. Terugkerende thema's zijn identiteit, duurzaamheid en flexibiliteit. Met de Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen wil md-2 architecten onderzoek, praktijk en tentoonstellingen samenvoegen. MD-2 onderschrijft het belang van het hergebruiken van materialen, door methodisch in te gaan op renovatie.

4.2.4 Fietsenstallingen

Elke woning beschikt over een voldoende fietsenplek via het gemeenschappelijke fietsenstalling op terrein. Door de fietsenstalling integraal in het ontwerp van het plan op te nemen wordt fietsgebruik bij de bewoners gestimuleerd.

4.2.5 Conclusie Duurzaamheid (MER)

Voor het omgevingsaspect duurzaamheid wordt voldaan aan de relevante ambities uit het programma Rotterdam Circulair 2019-2023 'van zooi naar mooi'. Bovendien wordt er natuurinclusief en circulair gebouwd, hetgeen kan worden gezien als een extra invulling van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam.

4.3 Water

Het Transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen ligt in het wijk Oud-Charlois. Het enige water in de wijk Oud Charlois is de Boergoensevliet en is vanwege het andere gebruik dan het water van de haven en de rivier bestemd als "Water I". De Boergoensevliet wordt gezien als een singel en ligt niet in of om het plangebied. De singels zijn belangrijk voor het beeld van de stad. Ze hebben een grote historische waarde en zijn aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Vaak vormen ze de overgangen tussen de verschillende Rotterdamse wijken.

4.3.1 Veiligheid en Waterkeringen

Volgens de bestemmingsplan, in en om het plangebied liggen geen waterkeringen.

4.3.2 Oppervlaktewater

Bij uitvoering van de bouwplannen zal de verharding in het gebied afnemen.

4.3.3 Afval- en regenwater

4.3.3.1 Afvalwater

Ten aanzien van het regen- en afvalwater stelt het bestemmingsplan dat door de realisatie van de transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningende afvalwaterbelasting op het riool toeneemt en dat de gevolgen voor het rioolstelsel in een rioleringsplan moeten worden uitgewerkt.

4.3.3.2 Regenwater

Ten aanzien van het regenwater stelt het bestemmingsplan woordelijk:

Voor het stedelijk gebied komt het erop neer dat er meer ruimte gezocht moet worden om water op te kunnen vangen, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers of door het afkoppelen van het regenwater van het riool. Om het waterbeleid van de 21ste eeuw uit te voeren zijn drie strategieën van belang:

- anticiperen in plaats van reageren;
- techniek en ruimte worden slim gecombineerd;
- trits vasthouden - bergen - afvoeren.

Het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen zal conform de huidige wetgeving worden gerealiseerd met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Het zal een lozingsplan ter beoordeling worden aangeboden aan het bevoegd gezag. Het zal een groot deel van de daken worden aangelegd met groenen laag, die infiltratie en absorptie van water mogelijk maakt. Ten opzichte van de huidige situatie is met de realisatie van het plan sprake van een verbetering van het watersysteem.

Uit de analyse in deze paragraaf blijkt dat de afwatering van hemelwater geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen.

4.3.4 Grondwater

Het bestemmingsplan stelt dat door het herstel van het rioolstelsel mogelijk minder grondwater het rioolstelsel in zal lekken met als gevolg een iets hogere grondwaterstand. Vanuit het aspect grondwater zijn er derhalve geen belemmeringen voor de goede ruimtelijke onderbouwing van het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen.

4.3.5 Waterveiligheid

Daar de geplande transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen geen kelders worden voorzien, bestaan voor het aspect waterveiligheid geen belemmeringen voor goede ruimtelijke onderbouwing.

4.3.6 Conclusiewateropgave

De wateropgave beslaat de thema's oppervlakte water, afval- en regenwater, grondwater en waterveiligheid. Voor elk van deze thema's is het bouwplan getoest en is op géén van de genoemde thema's een belemmering voor de bouwplannen geconstateerd. Voor de wateropgave is de goede ruimtelijke ordening daarmee gewaarborgd.

4.4 Luchtkwaliteit

Het plangebied ligt redelijk ver verwijderd van zeer drukke wegen en de gemiddelde luchtkwaliteit ligt daarom (zeker in 2010) beneden de grenswaarde voor NO₂. alleen direct langs de doorgaande wegen zal nog sprake zijn van te hoge concentraties.

De locatie valt niet onder het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Uit de NSL Monitoringstool 2017 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de waarden op de dichtstbijzijnde rekenpunten beneden de wettelijke grenswaarden liggen voor NO₂ en PM₁₀. Het plan valt onder het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) en nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4.1 Conclusie Luchtkwaliteit transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen

Deze ruimtelijke onderbouwing voor het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen neemt de conclusie over van het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedige en niet spoedige sanering. Als een spoedige sanering noodzakelijk is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedige sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids- verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

4.5.1 Onderzoek

Op de planlocatie van het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen zijn in de loop van de tijd verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Meest recente voerde Van Dijk geo- en milieutechniek in 2021 een verkennend bodemonderzoek 153395 uit dat bij deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage.

4.5.2 Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het perceel matig verontreinigd is met enkele zware metalen (koper en lood) en sterk verontreinigd is met PAK. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met puin en maken onderdeel uit van een groter geval (oud-stedelijke ophooglaag). Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een dergelijk licht verhoogd gehalte wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Gezien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal de voorziene herontwikkeling gezien worden als saneringshandeling waarvoor een saneringsplan (BUS-melding) dient te worden opgesteld. Na goedkeuring van de BUS-melding door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning (bouwvergunning).

4.6 Geluid

Geluidshinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidshinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidsbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidshinder veroorzakende functies.

4.6.1 Onderzoek en Conclusie Railverkeerslawaai

Aangezien geen railverkeer in de buurt van het project ligt is dit omgevingsaspect niet van toepassing.

4.6.2 Onderzoek Wegverkeerslawaai en Geluidwering gevels (VER)

Op de planlocatie van het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen zijn verschillende geluidonderzoeken uitgevoerd. Meest recente voerde AV consulting b.v. in 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 2006007383 uit en akoestisch onderzoek geluidwering gevels 2006007383 uit dat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn bijgevoegd als bijlagen.

4.6.3 Conclusie onderzoek wegverkeerslawaai en geluidwering gevels

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Wolphaertstraat hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Wgh. De hoogst toelaatbare waarde van de Wgh van 63 dB wordt overschreden. Aangezien de maatgevende wegen niet gezoneerd zijn is de Wgh niet van toepassing en hoeft er derhalve geen hogere waarde te worden aangevraagd. De achtergevels van de woningen zijn geluidsluwe.

Voor het berekenen van de geluidwerende maatregelen van de gevel is uitgegaan van een cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de voorgevel vanwege alle wegen in de omgeving van de woningen.

Uit de berekeningen blijkt dat aan de eisen uit het Bouwbesluit kan worden indien de geluidwerende voorzieningen worden toegepast zoals beschreven in Hoofdstuk 5 van rapport. Een overzicht van de berekende maatregelen is opgenomen in bijlage.

Aan de uitvoering van de voorzieningen dient de nodige aandacht besteed te worden. Opgemerkt dient te worden dat in de akoestiek gewerkt wordt op het scherpst van de snede. Kleine wijzigingen in maatvoering en/of materiaalgebruik kunnen reeds tot grote (negatieve) gevolgen.

In de praktijk kunnen de waarden afwijken van de berekende en gemeten resultaten, dit wordt uitgedrukt in een bepaalde onzekerheid. Voor de voorliggende metingen en berekeningen wordt deze onzekerheid ingeschat op ± 2 dB. De gerapporteerde onzekerheid is gebaseerd op een standaardonzekerheid, vermenigvuldigd met een dekkingsfactor $k = 2$, welke overeenkomt met een betrouwbaarheidsinterval van ongeveer 95%

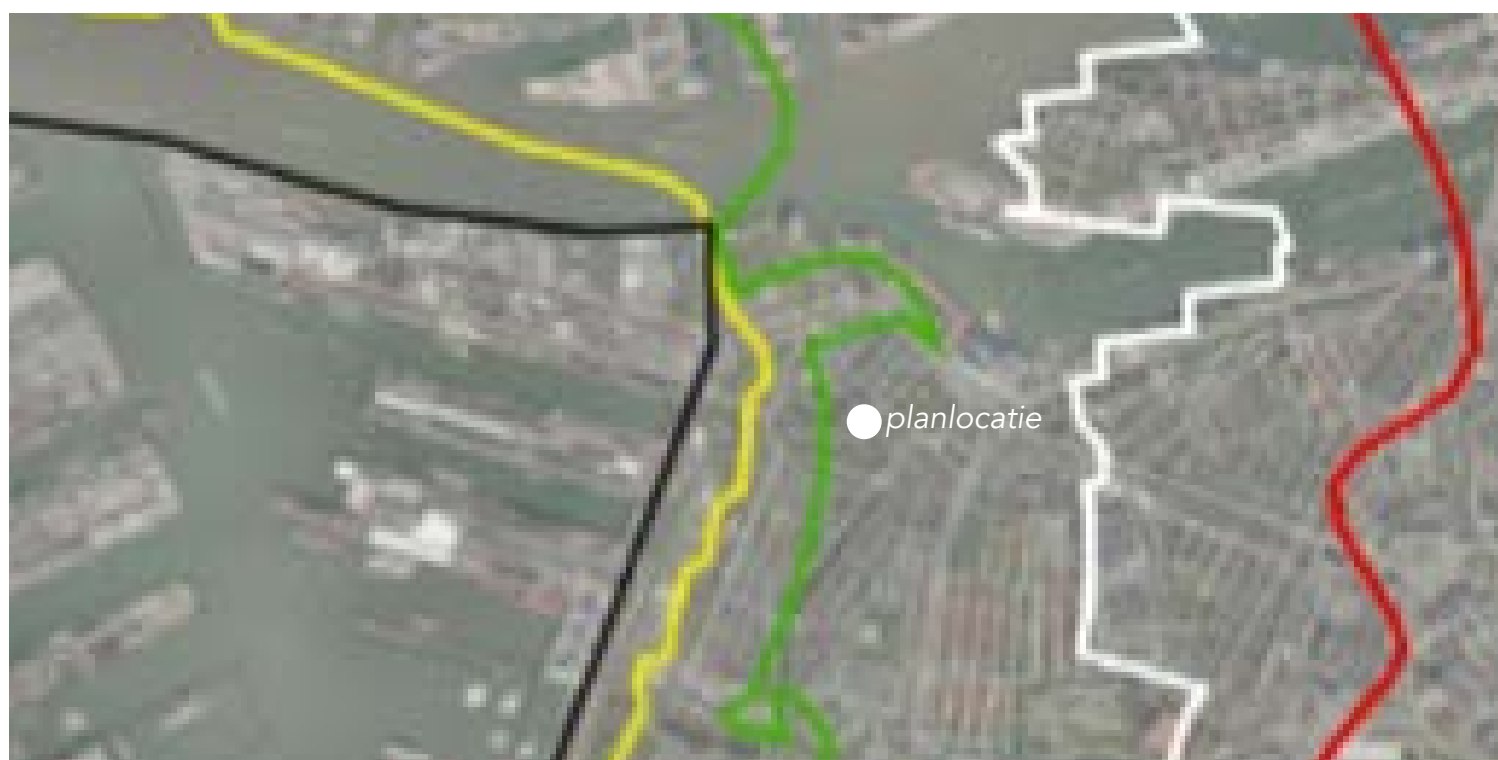
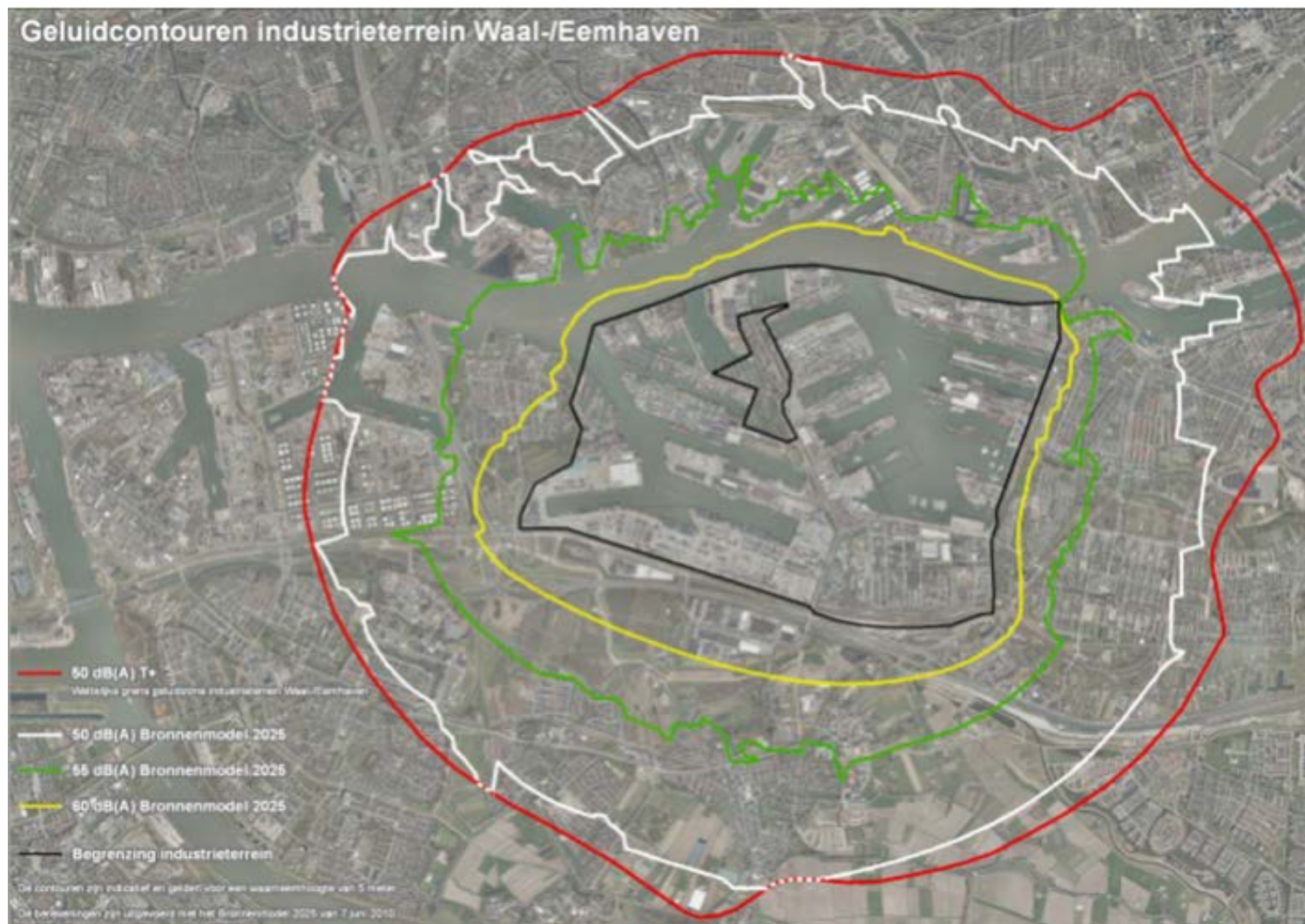
Het verdient de aanbeveling om voor de oplevering van het gebouw nogmaals alle draaiende delen in de geluid belaste gevels te controleren op een juiste en zorgvuldige sluiting.

4.6.4 Onderzoek en Conclusie Industrielawaai

Het plangebied is gesitueerd binnen de akoestische invloedssfeer van de zonering industrielawaai (Waal- Eemhaven).

Uit de *Geluidscontouren Waal-Eemhaven*-kaart blijkt dat de locatie naast de 50 dB(A) contour ligt. In deze geval valt de planlocatie qua industrielawaai ruim binnen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en is geen nader onderzoek of verzoek hogere waarde nodig.

Het industrieterrein Waal-Eemhaven ligt ten westen van het plangebied, aan de Nieuwe Maas. Als gevolg van de voorziene ontwikkelingen op en rond het voormalige RDM-terrein, zal de geluidsdruk van het industrieterrein Waal-Eemhaven op het plangebied in de komende jaren verminderen. Naar verwachting zal de genoemde 55 dB(A)-contour zich dan niet langer over de gebied Oud-Charlois uitstrekken.



Afbeelding 11 - Geluidscontouren Waal-Eemhaven, wettelijke zonegrens (rood) en 50 dB(A)-contour (wit)

4.6.4 Conclusie geluid

Voor het omgevingsaspect geluid zijn 5 thema's onderzocht en kan voor elk van deze thema's geconcludeerd worden dat geen belemmering bestaat voor de goede ruimtelijke ordening.

4.7 Externe veiligheid (VER)

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} - plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteit en weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde.

Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

De provincie Zuid-Holland heeft op 7 januari 2003 het beleidskader "Gedifferentieerde veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas" vastgesteld. Over deze waterwegen vindt transport van gevaarlijke stoffen met zeeschepen en binnenvaartschepen plaats. Om bebouwing langs de oevers te beschermen tegen de risico's van ongevallen met giftige of brandbare stoffen en om te garanderen dat de oever bereikbaar is voor hulpdiensten dienen veiligheidsafstanden aan te worden gehouden.

Indien zeeschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen dan wel aanmeren moet een zone van 40 meter vanaf de kade vrij gehouden worden van bebouwing. In een zone tussen 40 en 65 meter vanaf de kade mag alleen worden gebouwd als goed gemotiveerd kan worden waarom hier gebouwd moet worden en niet buiten de 65 meter-zone. Voor binnenvaartschepen zijn de veiligheidsafstanden 25 respectievelijk 40 meter.



Afbeelding uit de Risicokaart via DCMR

Weg

De projectlocatie ligt niet in de buurt van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Water

De projectlocatie ligt niet in de buurt van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Spoor

De projectlocatie ligt niet in de buurt van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

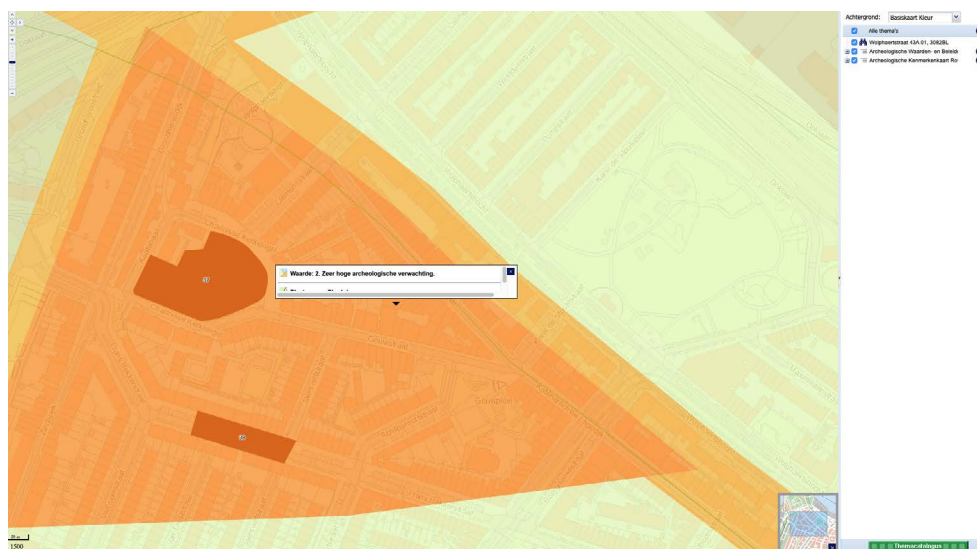
4.7.1 Conclusie externe veiligheid (VER)

Voor het omgevingsaspect externe veiligheid blijkt uit een analyse dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de goede ruimtelijke ordening.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Als uitvloeisel van het Verdrag van Valletta, ook wel bekend als het Verdrag van Malta, is in Nederland de wetgeving inzake archeologie drastisch veranderd. Archeologie wordt thans primair geregeld in bestemmingsplannen en is daarmee een onderdeel van de Ruimtelijke Ordening geworden. Archeologie is thans verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en verder in onder meer de nieuwe Wro en hieraan gerelateerde GREX-wet (beide 1 juli 2008). Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is dat de initiatiefnemer van bodemverstoringen een wettelijke archeologische zorgtaak heeft. Hij of zij is daarmee zowel financieel als operationeel verantwoordelijk om archeologisch onderzoek te laten doen en, indien behoudenswaardige archeologie wordt aangetroffen, passende maatregelen te nemen om dit erfgoed duurzaam te beschermen. Primair dient gestreefd te worden naar behoud in situ, dus het ter plekke in de grond laten zitten van de archeologie in combinatie met maatregelen die deze duurzame bescherming garanderen. Alleen indien dit duurzame in situ behoud aantoonbaar niet mogelijk is, kan de behoudenswaardige en geselecteerde archeologie middels een opgraving (behoud ex situ) worden veiliggesteld.

Met het regelen van de bouwconditie archeologie in bestemmingsplannen is er een belangrijke rol voor de gemeentelijke overheid. Als gevolg hiervan worden gemeenten geacht om archeologiebeleid te maken om zo zelf hun archeologie te gaan regelen waar voorheen deze rol met name bij Rijk en provincie lag. De rol van deze hogere overheden is daarmee sterk verminderd.



Afbeelding uit Archeologie: AWK - Gisweb.Rotterdam

4.8.1 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

De regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op dit plan.

Uit de analyses uit deze paragraaf blijkt dat cultuurhistorische aspecten een archeologische aspecten geen belemmering vormen voor de goede ruimtelijke ordening van het plan.

4.9 Milieu effect rapportage (MER)

De voorgenomen activiteit van de transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen valt onder de volgende categorie van uit Besluit m.e.r.:

- Categorie D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarde ligt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Deze worden niet overschreden. Een m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

4.9.1 Conclusie Milieu effect rapportage (MER)

Aangezien de ontwikkeling ruimschoots beneden de drempelwaarde ligt is een m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk. De m.e.r. plicht vormt derhalve geen belemmering voor de goede ruimtelijke ordening.

4.10 Verkeer en parkeren

De projectlocatie is goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars uit de buurt en wijk. De projectlocatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

4.10.1 Parkeren

Het parkeeroplossing dat wordt gerealiseerd voldoet aan de eisen van de resultaatverslag vooroverleg van de gemeente Rotterdam. De advies is bijgevoegd in de bijlage.

Hoofdstuk 5 - Uitvoerbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. De wijzigingsbevoegdheid voor de planlocatie beschrijft in artikel 34 lid 3 - Exploitatie dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ten behoeve van een wijzigingsplan, dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Bij een afwijking van het bestemmingsplan in dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten op een andere manier worden verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen, mogelijk gemaakt. Door deze realisatie is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderzijds is verzekerd, middels een planschadeverhaalsovereenkomst. De ontwikkelaar zal samen met de onderhavige gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

De kans op een tegemoetkoming van planschade, ex artikel 6.1 Wro, zeer waarschijnlijk nihil wordt geacht. Dit betekent hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel lager blijft dan het wettelijk forfaitair minimale 'normale maatschappelijke risico' (waardevermindering < 2%). Dit neemt niet weg dat de ontwikkelaar middels een planschadeverhaalsovereenkomst het eventuele risico op planschade en de eventuele gevolgen daarvan volledig op zich zal nemen. Alle kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Tenslotte wordt nog woordelijk het volgende ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan aangemeld: Het betreft een particuliere ontwikkeling. De locatie wordt als wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat nog geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. De financiële haalbaarheid is aangetoond.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op basis van de Wro en overeenkomstig met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt deze ruimtelijke onderbouwing tezamen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van 6 weken hebben belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen op het plan in te dienen.

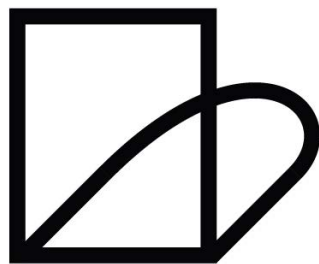
6 Conclusie goede ruimtelijke onderbouwing

Deze goede ruimtelijke onderbouwing heeft stapsgewijs onderzocht of het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit alle reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor de goede ruimtelijke ordening door de realisatie van het transformatie Wolphaertstraat 43-45 in 8 woningen + 4 duplexwoningen. Een aantal onderzoeken moeten op het moment van schrijven nog gemaakt worden; ook de uitkomsten van deze onderzoeken zullen de goede ruimtelijke ordening niet in de weg staan daar opvolging zal worden gegeven aan de adviezen uit deze rapporten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande volgt de algehele conclusie dat het bouwplan de Schiewerf voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

7 Bijlagen

- Verkennde bodemonderzoek Wolphaertstraat 43-45 Van Dijk B.V. 23 december 2021
- Paaldrukweerstand en Paaltrekweerstand rapport Stabico 24 april 2023
- Ecologische Quicksan Wolphaertstraat 43-45 Eceau 14 mei 2021
- Bodemonderzoek K960188.010 emm b.v. 13 november 1996
- Advies commissie welstand en monumenten Rotterdam 6 december 2022
- Advies op conceptaanvraag vooroverleeg gemeente Rotterdam 19 december 2022
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 2006007383 AV Consulting B.V. 25 juli 2023
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2006007383 AV Consulting B.V. 25 juli 2023
- Programma Rotterdam Circulair 2019-2023 'van zoi naar mooi'
- Monitorings rapportage programma Luchtkwaliteit november 2017
- Plantoets afdeling Archeologie Gemeente Rotterdam(Advies BOOR) - 23 november 2021



md-2 architecten