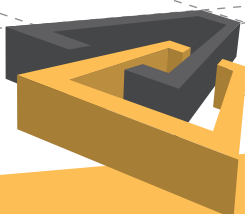


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

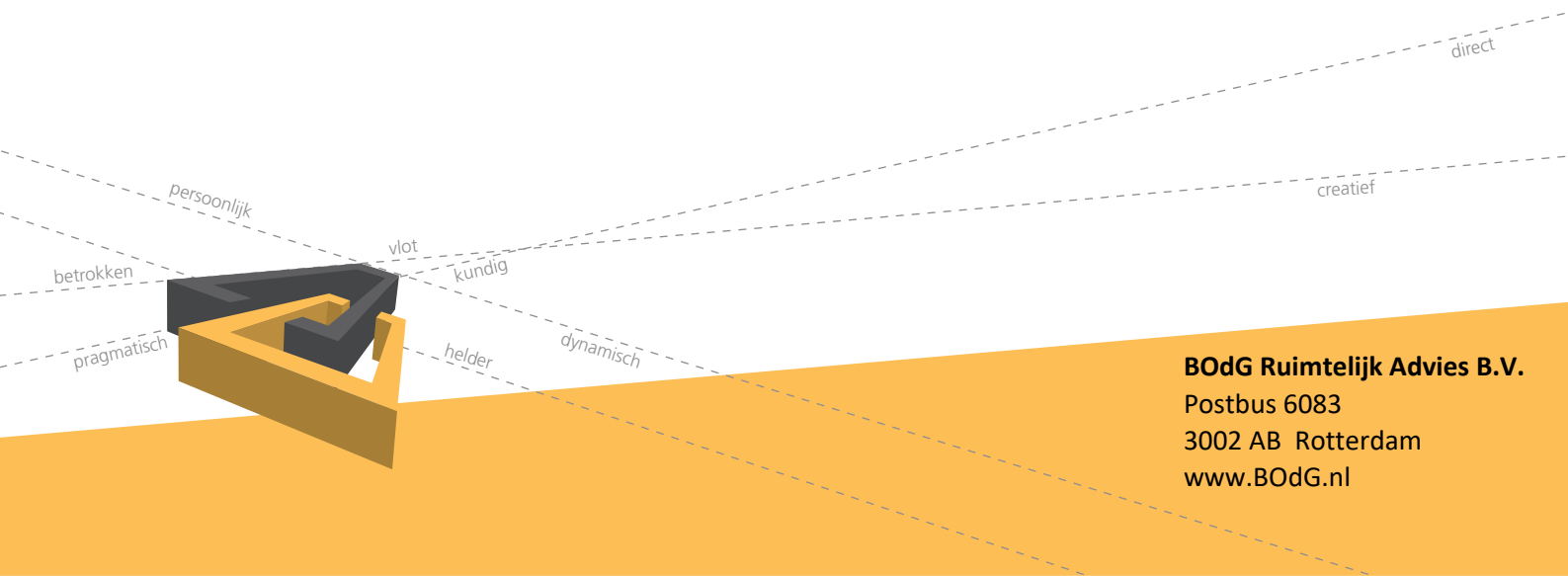
STRAATWEG 171



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

STRAATWEG 171

Datum	6 april 2017
In opdracht van	123DV Architectuur & Consult



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Bestaande situatie	13
3.2 Projectbeschrijving	14
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Bodem.....	21
4.7 Archeologie.....	22
4.8 Flora en fauna	23
4.9 Duurzaamheid.....	24
4.10 Milieueffectrapportage	25
5. UITVOERBAARHEID	27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2 Vooroverleg ex artikel.....	27
6. CONCLUSIE	29

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Straatweg 171 is hoeve 'Vruchtenburg' gesitueerd. Deze uit 1819 stammende hoeve is in 2003 gerenoveerd en in gebruik voor psycho-oncologische zorg. Een groot deel van dit perceel is daarnaast ingericht als park, dat wordt beëindigd met een aangelegde waterpartij met een stelsel van vlonders. Dit park vormt een essentieel onderdeel van het zorgconcept. De resterende circa 65 meter van het perceel is momenteel onontgonnen en bestaat voornamelijk uit gras, struiken en bomen in een wilde begroeiing.

In het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen" is ter plaatse van het perceel Straatweg 171 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het mogelijk is om hier een tweede woning op te richten. De eigenaar van het perceel wil hiervan graag gebruik maken, alleen zal toepassing van die bevoegdheid tot een aantasting van het park leiden. Omdat dit niet wenselijk is, wordt van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt en wordt een omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Dit document dient hierbij als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het een deel van het perceel Straatweg 171, kadastraal bekend als Hillegersberg, sectie G, perceel 1372. Dit perceel maakt deel uit van het oude bebouwingslint, dat langs de Straatweg is gesitueerd. Dit lint is op zijn beurt weer gelegen tussen de Bergse Voor- en Achterplas. Aan de straatzijde heeft dit lint een sterk stedelijk karakter, terwijl aan de achterzijde sprake is van een groene en recreatieve omgeving. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer.



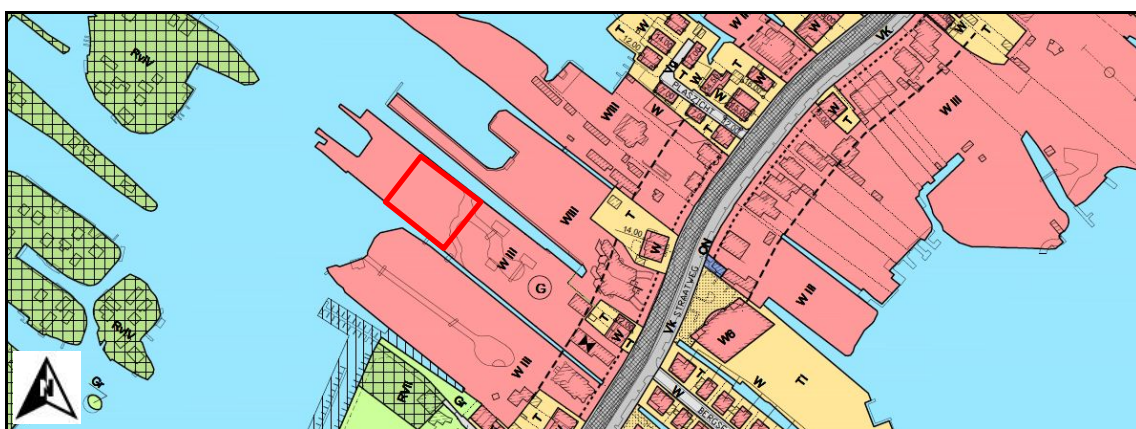
Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Rotterdam en in directe omgeving.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern en Plassen". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 september 2009 en onherroepelijk sinds 16 november 2011.

Het gehele projectgebied is voorzien van de bestemming “Woningen III”, waarbij de gronden bestemd zijn voor grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan op de gronden tussen de voor- en achtergevel bouwgrenzen. Dit geldt niet voor uitstekende delen aan gebouwen. Per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan, dat mag bestaan uit één vrijstaande woning of twee aaneengebouwde woningen. Hierbij dient te worden voldaan aan de gestelde hoogte-, breedte- en afstandsmaten.

Het gehele perceel maakt daarnaast onderdeel uit van wijzigingsgebied ‘G’. Met deze bevoegdheid mag de achtergevel bouwgrens gewijzigd worden van 30 meter naar 120 meter afstand parallel aan de voorgevel bouwgrens. Extra woningbouw is daardoor mogelijk, waarbij nieuwe bebouwing slechts opgericht mag worden achter het bijgebouw behorende bij hoeve Vruchtenburg. Het bebouwingspercentage voor de gronden tussen de voor- en achtergevel bouwgrens mag hierbij niet meer dan 15% bedragen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern en Plassen" (projectgebied rood omkaderd).

De voorziene woning achter op het perceel Straatweg 171 kan niet op grond van de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan “Kern en Plassen” opgericht worden. De in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is wel toepasbaar, alleen dient de woning dan in het huidige park gerealiseerd te worden. Het park verliest hierdoor een groot deel van zijn functionaliteit en biedt daardoor minder mogelijkheden voor de aanwezige patiënten. Omdat dit onwenselijk is, wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘reguliere’ en een ‘uitgebreide’ procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woning te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd aangevraagd met de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie nationaal beleid

Gezien de kleinschaligheid van dit project heeft het geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen niet aangemerkt wordt als een

'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling van een woning op het perceel Straatweg 171. Bovendien is een tweede woning op het perceel planologisch gezien al mogelijk; per saldo is geen sprake van een toename. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier deel van uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen realisatie van een woning valt binnen de categorie 'lokaal' en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Gezien de omvang van de ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking hierbij niet van toepassing (zie § 2.1).

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad te realiseren. Daarbij wordt mede bedoeld op voldoende recreatieve mogelijkheden.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Vrijwel de gehele deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

Dit VIP-gebied 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. 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.

Woonvisie 'Wonen in Rotterdam'

De in 2003 vastgestelde gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil Rotterdam het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd. Herstructurering is hiervoor de meest aangewezen oplossing. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "Wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren. Hiervoor zijn concrete en praktische inspanningen en instrumenten nodig. Deze zijn vastgelegd in het "Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014".

Welstandsnota Rotterdam

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

welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het projectgebied en omgeving valt binnen het welstandsniveau 'bijzonder', vanwege de nabijheid van de Bergse Voor- en Achterplas. Daarbij is het perceel gelegen binnen twee verschillende gebiedstypen. Het deel waar hoeve Vruchtenburg en het bijbehorende park zijn gesitueerd, is getypeerd als 'historische linten en kernen'. Het betreffen hier delen van de stad die vóór 1900 zijn ontstaan en buiten de toenmalige stad Rotterdam lagen. De oudere herkomst is door de aanwezige structuur en het historisch uiterlijk ervan nog duidelijk leesbaar. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en in samenhang met de onderliggende structuren. Bij de linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element. Het lint heeft een rafelige rand van vrijstaande bebouwing en is in het geval van de Straatweg verdicht. De oorspronkelijke bebouwing heeft een traditioneel karakter, terwijl latere toevoegingen een divers karakter hebben. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden van het afwisselende karakter van de historische linten en het tegengaan van schaalvergroting.

Het achterste deel van het perceel Straatweg 171 is in de welstandsnota getypeerd als 'stedelijke groengebieden'. Het betreffen hier groengebieden die een recreatieve functie hebben en vaak worden gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Stedelijke groengebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid en de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter en het stedelijke gebied rondom. Wel met inachtneming van de onderlinge verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied leidt tot een woning die aansluit bij de vraagdynamiek, zoals beschreven in de gemeentelijke visies. Toetsing aan het welstandsniveau vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is ingediend. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

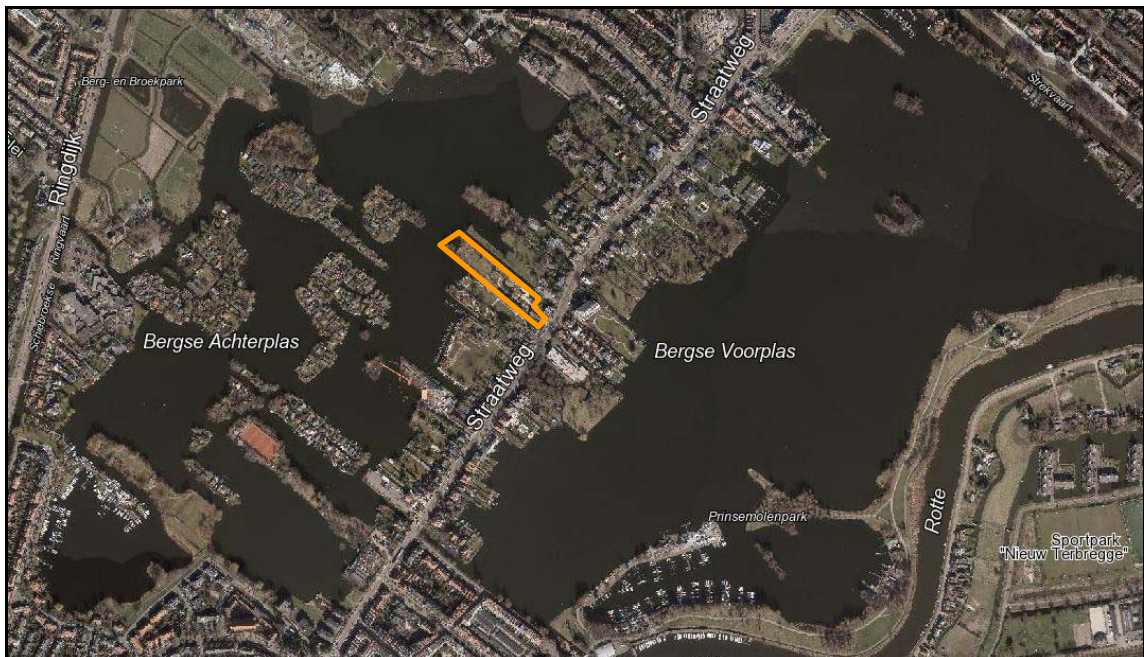
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

Het bebouwingslint langs de Straatweg

Tot de tweede helft van de 19^e eeuw is de Straatweg een landweg, dat als lint de veenplassen rond de Hillegersberg met Rotterdam verbindt. De historie van het lint als stedelijk element is relatief jong. Toen Rotterdam als handels- en industriecentrum belangrijker werd, werd de invloed van de stad Rotterdam op Hillegersberg sterker. Deze relatie heeft zich ruimtelijk gemanifesteerd aan de Straatweg in de vorm van lintbebouwing. Aan deze oorspronkelijke verbindingsweg met het centrum van Rotterdam zijn toen buitenhuizen verrezen voor gegoede burgers uit Rotterdam die de drukte van de grote stad wilden ontvluchten. Zo vestigde een relatief welgestelde bevolking zich binnen de grenzen van het oude boerendorp Hillegersberg. Daarbij heeft de behoefte aan een zekere statusvorming ook meegespeeld.

Sinds het begin van de 20^e eeuw is het lint aan de Straatweg steeds meer dichtgebouwd door de aanhoudende bouw van buitenhuizen, villa's en forensenwoningen. Door verschillen in bouwvolumes en -stijlen heeft dit geleid tot een interessant divers beeld. Het zicht op de plassen (tussen de huizen) is vrijwel geheel ontnomen en heeft zich steeds meer een stedelijk karakter gevormd. Heden vindt in voormalige villa's en buitenhuizen in toenemende mate vestiging van kantoren plaats. Desondanks is de woonfunctie nog veruit de meest voorkomende functie, hetgeen ook zo dient te blijven. De Straatweg heeft inmiddels, ook onder invloed van het toegenomen verkeer, het karakter aangenomen van een lokale verkeersader (inclusief trambaan).



Afbeelding 3: Het deel van de Straatweg tussen de Bergse Voor- en Achterplas (perceel Straatweg 171 oranje omkaderd).

De Bergse Achterplas

De plassen aan weerszijden van de Straatweg zijn ontstaan door afgraving van veen ten behoeve van brandstofwinning. De toentertijd als restruimte achtergebleven plassen hebben tegenwoordig een grote landschappelijke en recreatieve waarde. Het plassengebied valt uiteen in twee gedeelten met ieder een eigen ruimtelijke identiteit, namelijk de Bergse Voorplas en Bergse Achterplas.

Het perceel Straatweg 171 is gesitueerd aan de westzijde van de Straatweg en grenst daardoor aan de Bergse Achterplas. Deze plas omvat een rijk geheel aan eilanden, landtongen, verspringende oevers en open water. Het betreft ruimtelijk een gevarieerd gebied. Een groot gedeelte van de oevers is niet toegankelijk voor het publiek, mede vanwege toegenomen privé-bezit (ten behoeve van recreatief gebruik). Ook nagenoeg alle eilanden zijn in privé-bezit en in gebruik en bebouwd voor recreatieve doeleinden. Zo'n 200 percelen zijn in particulier bezit of gepacht van de gemeente Rotterdam. De eilanden worden ook gebruikt door verenigingen en clubs, zoals jeugdsporting en roeiverenigingen. De Bergse Achterplas kan maar op enkele punten vanaf de oevers beleefd worden en door haar versnipperde ruimte nooit in haar geheel overzien worden. De plas heeft daardoor enigszins een besloten karakter.

Het perceel Straatweg 171

Het perceel Straatweg 171 heeft onderdeel uitgemaakt van de voormalige buitenplaats 'Vruchtenburg'. In 1819 is hier de gelijknamige Hoeve Vruchtenburg gebouwd. Deze hoeve is het oudst bewaard gebleven bouwwerk van de Straatweg en is in 1996 dan ook als gemeentelijk monument aangewezen. In 2002 is het pand geheel gerenoveerd, waarna het in 2003 in gebruik is genomen door de Stichting Vruchtenburg, die psycho-oncologische zorg verleent. Het oppervlak (footprint) van het bestaand gebouw en bijgebouw is 333 m².

Vanaf de voorgevel van Hoeve Vruchtenburg is ruim 135 van de 230 meter diepe kavel in gebruik als park. Het betreft hier een onder architectuur aangelegde tuin, die speciaal voor de cliënten van de Vruchtenburg is ontworpen. Zo bestaat het park uit verschillende 'buitenkamers' waar de patiënten en hun familie, maar ook het verzorgend personeel, in volledige privacy kunnen verblijven. Het park wordt beëindigd met een aangelegde waterpartij met een stelsel van vlonders. Hier kan men tot rust komen en genieten van de weidsheid. Het park vormt dan ook een essentieel onderdeel van het zorgconcept.

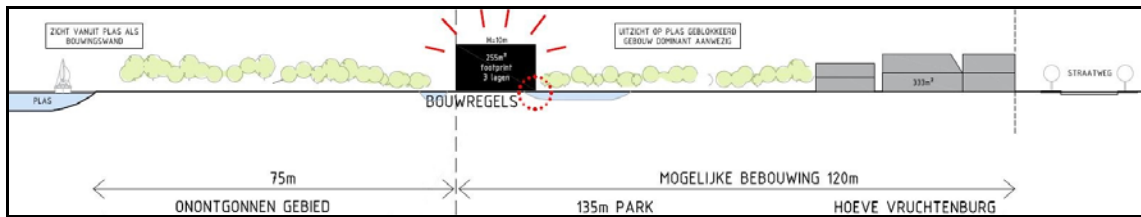
De resterende 65 meter van het perceel Straatweg 171 is momenteel nog een onontgonnen gebied. Het bestaat voornamelijk uit gras, struiken en bomen van circa 5 à 6 meter hoog in een wilde begroeiing. Het projectgebied heeft betrekking op een deel van dit onontgonnen gebied.

3.2 Projectbeschrijving

De eigenaresse van het perceel Straatweg 171 is voornemens om achter op het perceel een woning te realiseren met bijbehorende voorzieningen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een steiger en een zwembad.

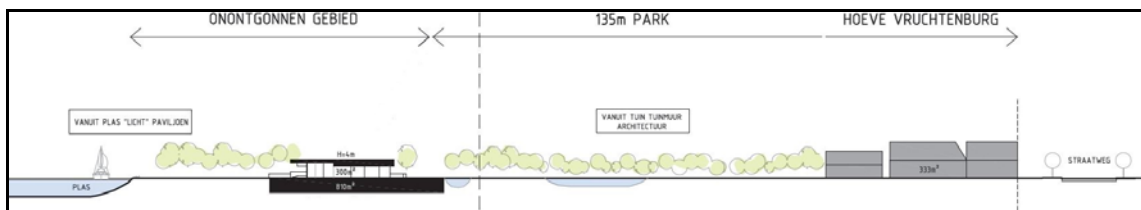
In het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen" is ter hoogte van het perceel Straatweg 171 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om onder voorwaarden een extra woning op het perceel te realiseren. In een van de genoemde voorwaarden is bepaald, dat de achtergevelbouwgrens maximaal op 120 meter afstand van de voorgevelbouwgrens gelegd mag worden. Daarnaast dient de afstand tot de Bergse Achterplas minimaal 75 meter te bedragen. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid zou een nieuwe

woning, met een maximale bouwhoogte van 10 meter, in het park van Hoeve Vruchtenburg komen te liggen. Een en ander is weergegeven in onderstaande illustratie.



Afbeelding 4: Bouwmogelijkheden op perceel Straatweg 171 met toepassing wijzigingsbevoegdheid.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zou tot gevolg hebben, dat een groot deel van het park komt te verdwijnen en daardoor zijn functionaliteit verliest. Omdat dit onwenselijk is, is ervoor gekozen om geen gebruik te maken van deze bevoegdheid. In plaats daarvan is de gewenste woning zodanig ontworpen en gepositioneerd, dat de woning het functioneren van het park en Hoeve Vruchtenburg niet belemmert.



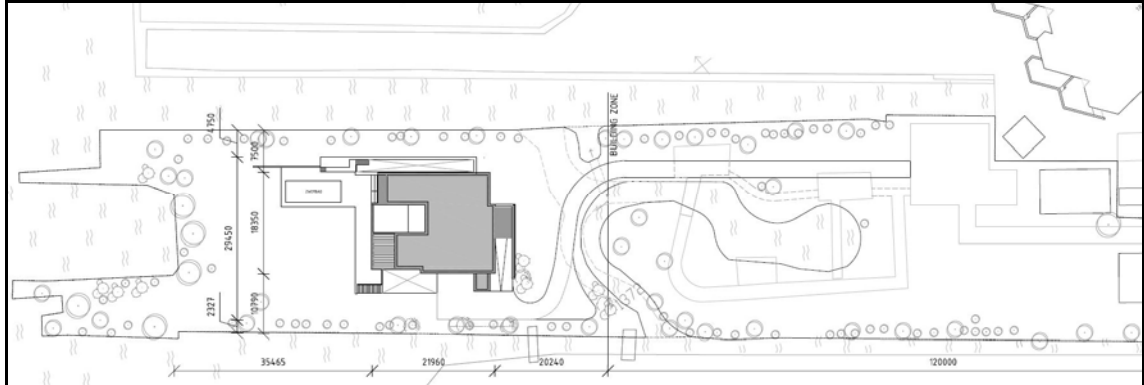
Afbeelding 5: Positionering nieuwe woning met behoud van functioneren park.

De te realiseren woning wordt voor een groot deel onder maaiveld gerealiseerd (zo'n 810 m²). Hierdoor is op maaiveldniveau slechts sprake van een bouwmassa van zo'n 300 m² en een bouwhoogte van ruim 4 meter. Vanuit het park manifesteert het gebouw zich daardoor als een stelsel van 'tuinmuren' met begroeiing. Op deze wijze vormt het meer een landschappelijke aanvulling naar het park en naar de achterzijden van de belendende gebouwen. Door toepassing van veel glas oogt de woning vanaf de plas als een transparant één laags paviljoen. De daken van de woning worden als groen uitgevoerd, waardoor vanuit de lucht sprake lijkt van een opgetild landschap.



Afbeelding 6: Impressie van de te realiseren woning op het perceel Straatweg 171.

De woning wordt ontsloten op de Straatweg. Hiertoe wordt vanaf de huidige parkeerplaats van Stichting Vruchtenburg een nieuwe toegangsweg gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). Deze is overigens al voor een deel aanwezig. Op eigen terrein wordt daarnaast voorzien in voldoende parkeergelegenheid en wordt ook een zwembad aangebracht. De positie van deze bouwwerken wordt nog nader bepaald.



Afbeelding 7: Inrichtingsschets na realisatie van de voorziene woning op het perceel Straatweg 171 (positie zwembad is nog nader te bepalen).

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot deelgemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

De voorziene woning wordt gerealiseerd op een deel van het perceel Straatweg 171, dat momenteel onbebouwd is. Dit betekent, dat sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Dit wordt bepaald door het grondoppervlak van de toekomstige bebouwing, maar ook door uitbreiding van verharding voor de ontsluiting van de nieuwe woning. In totaal gaat het hierbij om een toename van circa 985 m², waardoor het treffen van compenserende maatregelen aan de orde is. Momenteel vinden hierover gesprekken met het hoogheemraadschap plaats. Een deel van de compensatie wordt in ieder geval bewerkstelligd door de realisatie van groene daken. In totaal wordt zo'n 295 m² dak als zodanig uitgevoerd. De verharding van de toekomstige ontsluitingsroute wordt uitgevoerd in de vorm van halfverharding, waardoor het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Indien nog extra compensatie noodzakelijk is, dan is hiervoor voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Zo kunnen de aanwezige watergangen eventueel verbreed / verdiept worden.

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen regionale en/of primaire waterkering gelegen. Dit betekent, dat de bijbehorende kern- en beschermingszones geen belemmering vormen voor realisatie van de voorziene woning.

De nieuwe woning in het projectgebied wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. De verwachte toename van de afvalwaterproductie zal zeer minimaal zijn en leidt niet tot problemen. Het hemelwater wordt door toepassing van de groene daken gescheiden van het afvalwater afgevoerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te

passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Deze ruimtelijke onderbouwing is bij aanvang van de procedure ter toetsing aangeboden aan het hoogheemraadschap, waarbij door de waterbeheerder is aangegeven dat zij geen bezwaren heeft tegen de uitvoering van het plan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele functies aanwezig die uit het oogpunt van milieuzonering hinder kunnen veroorzaken. Het betreffen hier diverse panden aan de Straatweg die als kantoorvilla in gebruik zijn. Op grond van de VNG-uitgave wordt aan een kantoorfunctie een hindercontour van 10 meter aangehouden. Aangezien de dichtstbijzijnde bebouwing op een afstand van zo'n 85 meter van het projectgebied is gesitueerd, wordt aan de gewenste afstandsmaat voldaan.

De medische activiteiten die ter plaatse van Hoeve Vruchtenburg worden uitgevoerd, kunnen gelijkgesteld worden met een kliniek. Ook voor dergelijke activiteiten geldt op grond van de VNG-uitgave een hindercontour van 10 meter voor het aspect geluid. De kortste afstand tussen het projectgebied en de dichtstbijzijnde geluidbron op het terrein van Hoeve Vruchtenbrug (de parkeerplaats) bedraagt zo'n 57 meter. Het park wordt gezien de functionaliteit als 'rustgebied' niet aangemerkt als geluidbron. Gesteld wordt, dat ook hier voldaan wordt aan de gewenste afstandsmaat.

Ten zuidwesten van het projectgebied zijn op een afstand van zo'n 65 meter diverse aanlegplaatsen voor boten gesitueerd. Wanneer deze aanlegplaatsen gelijkgesteld worden aan een jachthaven, geldt op grond van de VNG-uitgave een maximale hindercontour van 50 meter (aspect geluid). Aan deze afstandsmaat wordt voldaan.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige hinder veroorzakende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering

belemmerd. Gesteld wordt, dat het aspect ‘milieuzonering’ geen belemmering vormt voor realisatie van de gewenste woning.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk één woning. Deze is gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige Straatweg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Straatweg (inclusief trams) nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

Omdat het projectgebied verder niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg, de geluidzone behorende bij een gezonde industriezone en/of de geluidscontouren van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze geluidsbronnen niet noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor de beoogde woning.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woning gelegen op het perceel aan de Straatweg 171 3054 AD Rotterdam, mei 2016, kenmerk 3054AD-171WO00130.05.2016V1.0.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied is één woning voorzien. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Straatweg als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende* mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 18 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 30 en 35 µg/m³. In 2025 blijft de concentratie PM₁₀ ongewijzigd. Voor NO₂ geldt, dat de concentratie afneemt tot een niveau tussen 25 en 30 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

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.

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. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. 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.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 620 meter ten noordoosten van het projectgebied. Het betreft hier een brandstofservicestation aan de Weissenburchlaan, waar geen LPG wordt verkocht. De bijbehorende risicocontour reikt hierbij niet tot aan het projectgebied. Omdat andere stationaire risicobronnen gelegen zijn op een afstand van meer dan 1.000 meter, reiken ook de bij deze bronnen behorende risicocontouren niet tot het projectgebied. De in de omgeving aanwezige stationaire bronnen vormen geen belemmering voor de woning.

Mobiele bronnen

Over de rijksweg A20 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - knooppunt Terbregseplein). De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 930 meter van de A20 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmeringen.

Parallel aan de rijksweg A20 is de spoorlijn Rotterdam – Gouda gelegen. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 960 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

Het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied groepsrisico behorende bij deze mobiele bronnen. Gezien de huidige persoonsdichtheid in de directe omgeving van het projectgebied, wijzigt het aantal personen met de toevoeging van één enkele woning niet significant. De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied heeft dan ook geen meetbaar effect op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam – Gouda. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6

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 spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in de (boven)grond van de natuurtuin een verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie aanwezig is. Vandaar dat het onderzoeksgebied is onderzocht conform de strategie 'diffuus belaste, niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof'. Omdat de ondergrond niet verdacht is voor een verontreiniging, is deze onderzocht conform de strategie voor een 'onverdachte, niet-lijnvormige locatie'. Daarnaast blijkt de onderzoekslocatie in de periode 1997 – 2003 te zijn gesaneerd, door het aanbrengen van een leeflaag van 0,45 meter schone grond.

² Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Straatweg 171 te Rotterdam, juli 2016, rapportnummer 16-2093-R01JV.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juni 2016, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 9 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot circa 4,6 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan is er één afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De in 2003 aangebrachte leeflaag is bij alle boringen visueel aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de oorspronkelijke, kleiige bovengrond (0,5 tot 1,0 m-mv) op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie sterk verontreinigd is met lood, zink en/of PAK. Op het zuidelijk terreindeel is over het algemeen sprake van een licht tot matige verontreiniging met deze stoffen. Over het gehele onderzoeksterrein is in de oorspronkelijke, kleiige bovengrond ook nog lichte verontreinigingen met de overige zware metalen, PCB en minerale olie aangetroffen.

De puinhoudende, venige ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en/of licht verontreinigd met lood, zink, PCB en minerale olie. Daarnaast is bij één boring op een diepte van 1,0 tot 1,5 m-mv een carbolineumgeur waargenomen. Hier is sprake van een sterke verontreiniging met PAK, een matige verontreiniging met lood en een lichte verontreiniging met diverse andere zware metalen, PCB en minerale olie. Deze boring is ook afgewerkt met een peilbuis. Het grondwater is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

De in de grond aangetoonde matige tot sterke verontreiniging met lood, zink en PAK, betreft de reeds bekende en met een leeflaag gesaneerde verontreiniging. Het sterk verhoogde PAK-gehalte in de ondergrond en in het grondwater wordt vooralsnog gerelateerd aan de waargenomen carbolineumgeur. Hierbij wordt uitgegaan, dat ter plaatse van de betreffende boring sprake is van een bron met een beperkte omvang.

De voorziene woning wordt voor een groot deel ondergronds gerealiseerd. Dit betekent, dat ten behoeve van de bouw de afsluitende leeflaag plaatselijk verwijderd wordt. Omdat vervolgens in verontreinigde grond gegraven wordt, wordt een deel van de aanwezige grondverontreiniging gesaneerd worden. Ook de lokale bron inzake carbolineum zal naar verwachting worden ontgraven. Tevens zal naar verwachting voor de bouw van de woning tijdelijk ook grondwater onttrokken moeten worden. Dit heeft waarschijnlijk als resultaat, dat de in het grondwater aangetroffen PAK-verontreiniging geheel verwijderd wordt. Voor het graven in verontreinigde grond dient echter wel een nieuw (deel)saneringsplan of BUS-melding ingediend te worden. Hieraan wordt gehoor gegeven.

Gesteld wordt, dat de bodemkwaliteit na de uitgevoerde grondwerkzaamheden en door de aanwezigheid van een reeds aangebrachte leeflaag geen belemmering vormt voor het gebruik van de locatie als wonen met tuin. De aanwezige bodemkwaliteit staat de voorgenomen herontwikkeling daarom niet in de weg.

4.7 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart bevindt het projectgebied zich in gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting. Het perceel Straatweg 171 ligt namelijk in een veenwinningsgebied, waar (rest)veen aan de oppervlakte aanwezig kan zijn. In deze zones kunnen bewoningssporen uit de (Late) Middeleeuwen en eventueel nog uit de IJzertijd en/of Romeinse tijd voorkomen. In het geldende bestemmingsplan “Kern & Plassen” is het gehele projectgebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Voor het projectgebied betreffen het werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een oppervlak beslaan van meer dan 200 m².

Omdat de gestelde grenswaarden door het bouwplan worden overschreden, is een verkennend archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat binnen het projectgebied Hollandveen met inschakelingen van komklei aanwezig is. De top van het Hollandveen is hierbij waarschijnlijk afgegraven. De archeologische verwachtingswaarde voor het projectgebied kan voor alle tijdsperiodes dan ook worden bijgesteld naar ‘laag’. Het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt, dat het projectgebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt namelijk meer dan 12 kilometer. Ook gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde weidevogelgebieden zijn op gepaste afstand gelegen (twee kilometer of meer). Gezien de afstand en de omvang van het project is aantasting van deze gebieden niet aan de orde.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling een aantal potentiële natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- aanwezigheid van algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd);

³ Transect, Rotterdam, Straatweg 171; archeologisch inventariserend veldonderzoek, juni 2016, rapportnummer 977.

⁴ Buro Maerlant, Rotterdam Straatweg 171, Quickscan flora en fauna, juli 2016.

- aanwezigheid van landhabitat algemene amfibieën;
- aanwezigheid van kleine modderkruiper in watergang.

Hieronder wordt nadere op deze natuurwaarden ingegaan. De aanwezigheid van andere (strik) beschermde dier- en/of plantensoorten wordt redelijkerwijs uitgesloten. Voor deze soorten ontbreekt een geschikte habitat of geschikte verblijfplaatsen. Voor de soortgroep 'vleermuizen' is geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het leef- en foerageergebied. Vandaar dat ook deze soort hier niet nader worden toegelicht.

Broedvogels (niet jaarrond beschermd)

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek zijn in het projectgebied diverse algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen, zoals meerkoet en merel. De nu aanwezige beplantingen zijn geschikt voor diverse algemene vogels van tuinen en oevers. Omdat in de omgeving voldoende alternatieven voor handen zijn, is op voorhand geen sprake van jaarronde bescherming. Door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn effecten op eventueel aanwezige broedende vogels te voorkomen en vindt geen overtreding van de Flora en faunawet plaats.

Amfibieën

In de omgeving van het projectgebied is in het verleden de kamsalamander aangetroffen. Omdat de laatste 10 jaren geen waarnemingen meer zijn gedaan, wordt de aanwezigheid van deze diersoort binnen het projectgebied niet aannemelijk geacht. Tijdens het veldbezoek zijn wel diverse bruine kikkers waargenomen. Daarnaast worden voor de regio algemene soorten verwacht, zoals bastaardkikker en kleine watersalamander. Het projectgebied vormt dan ook een geschikt landbiotoop voor diverse amfibieën, als is het voor overwintering niet geschikt. Door voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezige vegetatie met licht materieel kort te maaien / verwijderen, krijgen eventuele aanwezige dieren de kans de werkvakken zelfstandig te verlaten. Hierdoor vindt geen overtreding van de Flora en faunawet plaats.

Vissen

In de nabijheid van het projectgebied is de kleine modderkruiper aangetroffen. Mogelijk komt deze soort ook voor in de randen van de aanwezige watergangen op het perceel Straatweg 171. De voorgenomen ontwikkeling leidt mogelijk tot een beperkte demping van het oppervlaktewater. Omdat voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn, is geen sprake van een negatief effect. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op deze diersoort. Wel wordt geadviseerd het dempen in het najaar onder ecologische begeleiding uit te voeren.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden en beschermde diersoorten. Hierdoor vindt geen overtreding van de natuurwetgeving plaats, waardoor dit geen belemmering voor de realisatie van de voorziene woning vormt.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van

gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen- principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied één woning te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambitie 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen en het afkoppelen van het hemelwater. Daarnaast worden de daken van de woning daar waar mogelijk als een 'groen dak' uitgevoerd. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het vergroenen van gevels.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van

100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Met de mogelijkheid tot realisatie van één woning blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

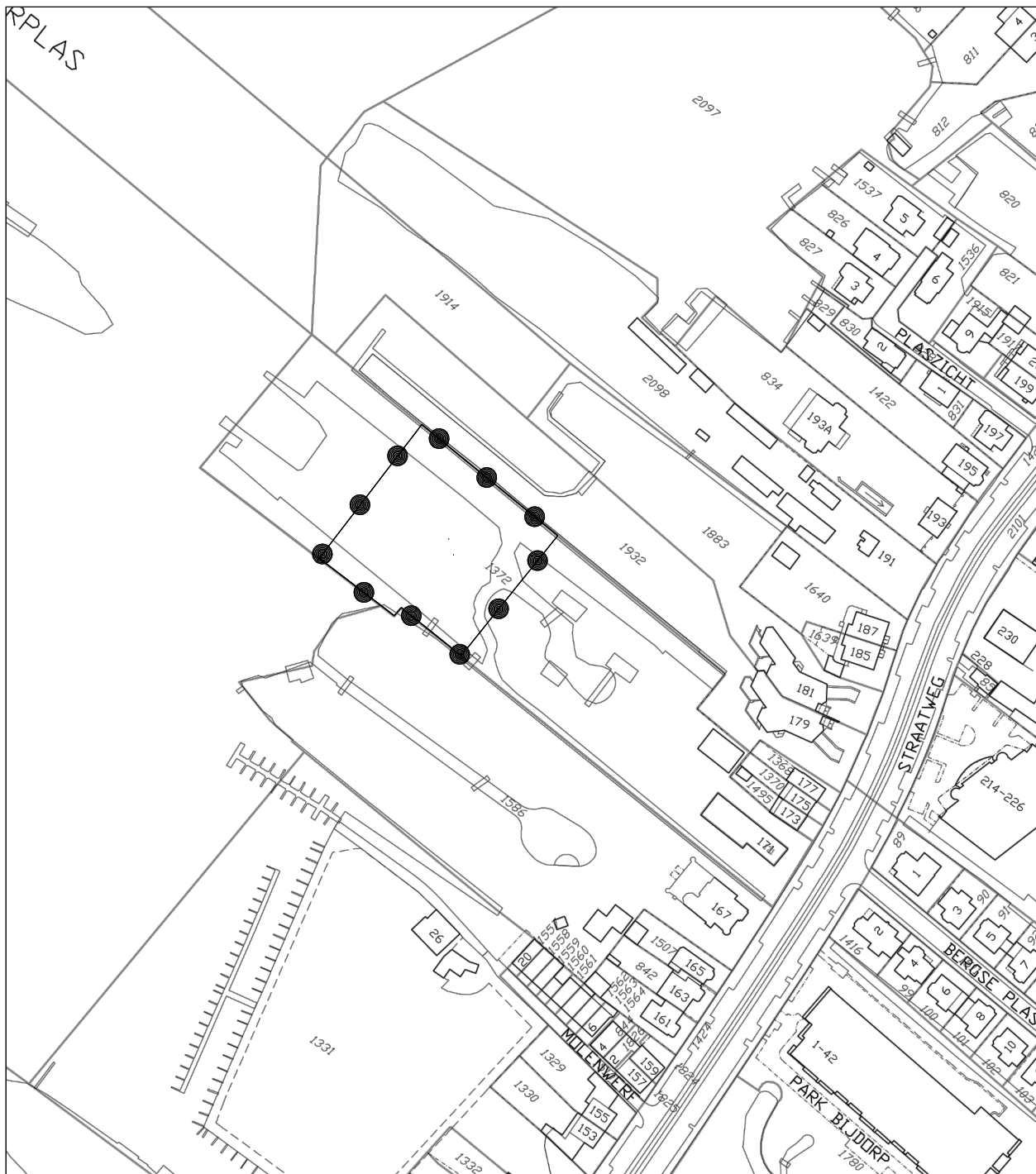
5.2 *Vooroverleg ex artikel*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft formeel per brief aangegeven, dat zij geen bezwaren heeft tegen de uitvoering van het plan. Wel wordt aangegeven dat hier ook voldoende mogelijkheden zijn om de benodigde watercompensatie in de vorm van 'open oppervlaktewater' vorm te geven. Initiatiefnemer gaat hierover ook in overleg met het hoogheemraadschap. Van de overige overlegpartners is geen formele reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

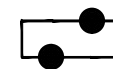
6. CONCLUSIE

De realisatie van één woning vindt plaats op een perceel waar de woonfunctie al lange tijd aanwezig is (geweest). De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een splitsing van dit perceel, waarbij op het achterste deel een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De netto toevoeging van één woning vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om één woning binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals bijbehorende bouwwerken (waaronder in ieder geval een zwembad), ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en (openbaar) groen. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met de realisatie van het project worden gestart.



VERKLARING



Projectgebied

project:

Straatweg 171

gemeente:

Rotterdam

fase:

Omgevingsvergunning

opdrachtgever:

123DV Architectuur & Consult

datum : 6 april 2017

Identificatienummer:

schaal : 1:2.000 (A4)



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

