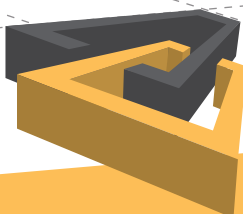


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGEN OUDE BOVENDIJK 287



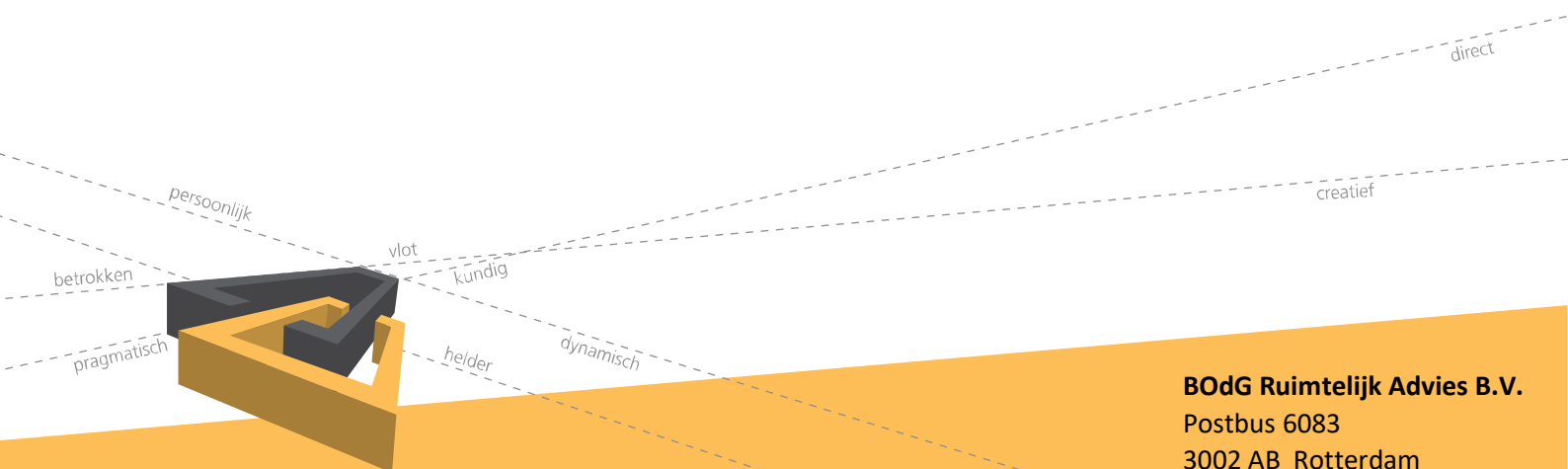
19 september 2017

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGEN OUDE BOVENDIJK 287

Datum | 19 september 2017

In opdracht van | 



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	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Bodem.....	22
4.7 Archeologie.....	23
4.8 Flora en fauna	24
4.9 Duurzaamheid.....	25
4.10 Milieueffectrapportage	26
5. UITVOERBAARHEID	27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2 Vooroverleg	27
6. CONCLUSIE	29

BIJLAGE: **Projectkaart**
 Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

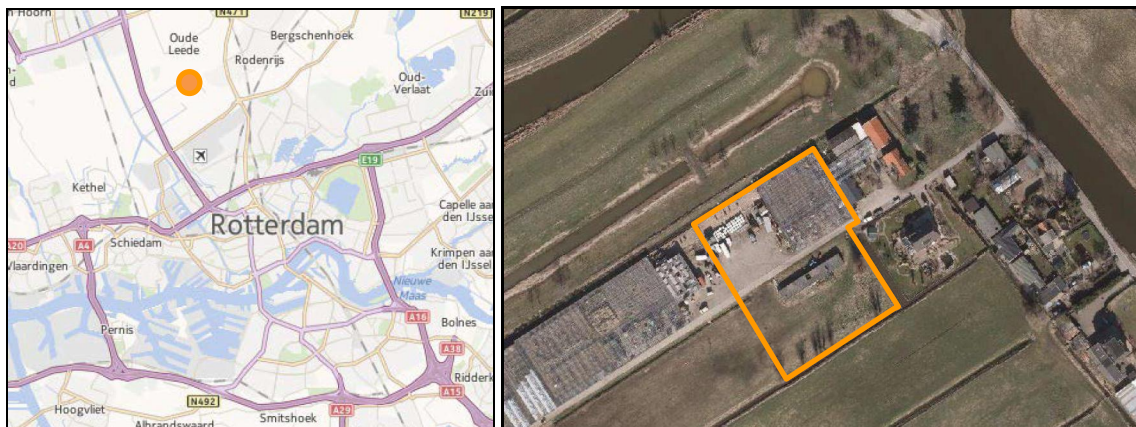
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op een deel van het perceel dat behoort tot Oude Bovendijk 287 waren op grond van het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” enkele woningen voorzien. Omdat dit bestemmingsplan is vernietigd (zie § 1.3), zijn deze bouwtitels komen te vervallen. De gemeente Rotterdam is echter bereid alsnog medewerking te verlenen om de beoogde woningen te kunnen realiseren. Vanwege de strijdigheid die bestaat met het nu geldende bestemmingsplan is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertoe dient een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen. Dit document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing die daarvoor benodigd is.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Oude Bovendijk is gelegen aan de noordrand van Rotterdam tussen de N209 en de Zwethkade. Het perceel Oude Bovendijk 287 ligt aan het uiteinde van het doodlopende deel van deze dijk (ten noorden van de Hofweg). Het projectgebied betreft een deel van dit perceel, alsook enkele onbebouwde gronden ten zuidwesten van het perceel Oude Bovendijk 289.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied met rechts het perceel Oude Bovendijk 291 (situatie 2015).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

De locatie maakt deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Schieveen woningen Oude Bovendijk”, dat op 12 mei 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan omvat de ontwikkeling van diverse woningen langs de Oude Bovendijk. Het bestemmingsplan heeft echter nooit een onherroepelijke status bereikt, omdat het besluit tot vaststelling van het plan op 18 januari 2017 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd. Vandaar dat op dit moment nog altijd het bestemmingsplan “Schieveense Polder” van kracht is. Dit plan is vastgesteld op 2 mei 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 28 mei 1975.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (zie afbeelding 2) geldt ter plaatse van het projectgebied de bestemming “Agrarische doeleinden I”. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, maximaal twee bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf toegestaan. De goothoogte van deze woningen mag niet meer bedragen dan 5 meter, terwijl de inhoud niet minder dan 250 m³ mag bedragen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Schieveense Polder" (globale ligging projectgebied is oranje omkaderd).

Ter plaatse van het projectgebied staat de geldende bestemming de bouw van de beoogde woningen dus niet toe, aangezien alleen een agrarische bedrijfswoning is toegestaan. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de woningen gebouwd kunnen worden.

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 locatie gebonden 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 woningen 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 gefaseerd aangevraagd wat wil zeggen dat nu eerst de procedure ten behoeve van de planologische afwijking wordt doorlopen. Daarna volgt de daadwerkelijke bouw aanvraag.

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 bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De bouw van de drie beoogde woningen binnen het projectgebied hebben geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een "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 het projectgebied. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid. Voorts wordt verwezen naar de conclusie van § 2.2.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit, Verordening ruimte 2014

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 hiervan deel 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. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het projectgebied is niet gelegen binnen het BSD, maar maakt onderdeel uit van het veenlandschap 'Midden-Delfland'. De provincie zet hier in op het behoud en de versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is het behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het veenlandschap 'Midden-Delfland' zijn op grond van artikel 2.2.1, lid 1 mogelijk, mits deze ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Dit betekent voor het projectgebied, dat eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken moeten worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Daarnaast is het wenselijk om de maat en weidsheid van de poldereenheden te behouden. Indien de ontwikkeling qua aard en schaal niet past, wordt deze uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Daarnaast is in alle gevallen ook de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Conclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om binnen het projectgebied een drietal woningen te realiseren. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie conclusie § 2.1), is een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Gesteld wordt dat realisatie van de voorziene woning past binnen het provinciaal beleid.

Tevens is de provincie verzocht om deze woningen op te nemen op de zogenaamde '3 ha kaart' van het Programma ruimte. Daartoe is de ontwikkeling getoetst aan het in artikel 2.2.1 (van de geactualiseerde ontwerp-Verordening) neergelegde begrip "ruimtelijke kwaliteit". Uit deze toets blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit niet significant verslechtert door de voorgenomen ontwikkeling. In het stedenbouwkundig plan voor de Oude Bovendijk (zie onder § 2.3) is de positionering van de nieuwe woningen afgestemd op het specifieke karakter van het gebied. Dit plan vormde de basis voor het bestemmingsplan "Schieveen, woningen Oude Bovendijk". De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en daarmee ook niet tot aantasting van het veenlandschap 'Midden-Delfland'. Hiermee wordt voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Gesteld wordt dat realisatie van de voorziene woningen past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door het college van B&W van Rotterdam. De visie bevat een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam voor de periode tot 2030 en heeft als missie om te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Kernbeslissing 4 betreft de ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Hiertoe ontwikkelt de stad nieuwe attractieve woonmilieus, op basis van bestaande identiteiten. Naast het bouwen van groenstedelijke en rustig-stedelijke woonmilieus binnen de stad, is ook vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus buiten de bebouwde kom. De Oude Bovendijk is een dergelijke locatie voor landelijk wonen waar een verdichting van het lint kan plaatsvinden.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,

- o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
- o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
- o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De 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.

Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk

Het stedenbouwkundig plan “Woningen Oude Bovendijk” beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de uitbreiding van woningbouw. Het vormt de basis voor het Stedenbouwkundige Matenplan (SMP), de toekomstige gronduitgifte aan particuliere eigenaren die er een woning willen bouwen en woningbouw op particuliere grond. Het plan is in februari 2013 vastgesteld door het dagelijks bestuur van de toenmalige deelgemeente Overschie en heeft gediend als basis voor het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk”.

Het perceel Oude Bovendijk 287 is in dit stedenbouwkundig plan aangemerkt als ‘erfcluster’. Hier zijn clusters van maximaal 4 à 5 woningen achter de reeds bestaande woningen aan de Oude Bovendijk mogelijk. Deze clusters staan ‘los’ van de dijk en hebben één gezamenlijke oprijlaan. De gewenste beeldkwaliteit betreffen boerderijachtige woningen, bestaande uit één laag met kap. Verschillende kapvormen uit verschillend materiaal is mogelijk. Ook afwijkende bouwvormen zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historisch karakter van het lint. Het totale bouwvolume dat per woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden, is gerelateerd aan de grootte van de bij de woning behorende kavel. Zo mag het totale volume van de bebouwing niet meer bedragen dan 900 m³ ingeval de oppervlakte van een kavel kleiner is dan 2.000 m². Indien de oppervlakte van een kavel groter is dan 2.000 m², mag het bouwvolume niet meer dan 1.500 m³ zijn.

Natuur- en Recreatieplan Polder Schieveen

Het op 16 juli 2013 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Natuur- en Recreatieplan is gebaseerd op het cultuurlandschap van de droogmakerij. Delen van het jaar wordt het waterpeil aangepast om de natuurdoelstelling weidevogels aan te trekken, daarom is het watersysteem van het Natuur- en Recreatieplan losgekoppeld van de woningen van de Oude Bovendijk. Een deel van de sloten wordt verbreed en er worden natuurvriendelijke oevers in aangebracht ten behoeve van waterzuivering, visstand etc. In het gebied zelf wordt de ecologische kwaliteit versterkt door het aanbrengen van erfbeplanting, zoals bomen en struweel van inheemse soorten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van woningen die aansluiten bij het stedenbouwkundig plan zoals dat is vastgesteld voor de Oude Bovendijk. De ontwikkeling sluit tevens aan op de huidige vraag en/of de wens om in eigen beheer woningen te kunnen realiseren. De ontwikkeling draagt ten slotte bij aan de gemeentelijke doelstelling om over complete woonmilieus te beschikken. Het voornemen past daarmee goed binnen de van toepassing zijnde beleidskaders.

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*

De Oude Bovendijk is het ontginningslint van de polder Schieveen, één van de droogmakerijlandschappen in de provincie Zuid-Holland. De meeste polders waren oorspronkelijk agrarisch gebied, maar op zeker moment leek het afsteken van de veengrond een lucratievere broodwinning te zijn. Nadeel was dat de gebieden daarna niet meer bruikbaar waren voor andere activiteiten, want het landschap was door het afsteken van de grond veranderd in een plassenlandschap. De contouren van de polder Schieveen zijn al voor de droogmaking in het landschap zichtbaar. Kaarten uit 1612 en 1712 waarop het land van de waterschappen van Delfland en Schieland Krimpenerwaard is opgetekend, laten al de hoofdvorm van de polder en de belangrijkste wegen en waterwegen zien, waaronder ook de Oude Bovendijk, die in het verleden ook Achterdijk (of eerder nog Voordijk) heette. De droogmaking van polder Schieveen gebeurde in twee fases in de 19e eeuw. Het polderland werd daarbij wederom als agrarisch gebied gebruikt.

Vandaag de dag is het kenmerkend dat de polder nog steeds het weidse landschap representeert en een open karakter heeft. Langs de Oude Bovendijk ligt een bebouwingslint met (voormalige) boerderijen en woningen met daartussen tuinen en weiden. De ligging van de Oude Bovendijk aan de rand van de polder Schieveen is bepalend voor de gewenste sfeer en het karakter van de nieuwe bebouwing. Het verkavelingspatroon van de bestaande polder (lange lijnen, orthogonale structuur en openheid), vormt de belangrijkste basis voor de verkavelingsopzet van nieuwe woningen die aan deze dijk worden gerealiseerd. Kenmerkend voor de plek zijn het weidse uitzicht, de rust, de landelijke sfeer, de kleinschaligheid en lage bebouwingsdichtheid.

De bestaande afwisselende en gedifferentieerde bebouwing langs de Oude Bovendijk is gegroepeerd in clusters waartussen zich open ruimten bevinden. Het perceel Oude Bovendijk 287 maakt deel uit van een dergelijk cluster bestaande uit ongeveer tien woningen en een voormalig glastuinbouwbedrijf en is, zoals reeds beschreven, gelegen aan het doodlopende deel van deze dijk. Polder Schieveen bevindt zich aan de westzijde van het projectgebied. Richting het oosten is zicht op natuurgebied De Vlinderstrik. Aan de noordzijde is de Zwethkade gelegen en pal daaraan grenzend het natuurgebied "Akerdijkse Plassen".

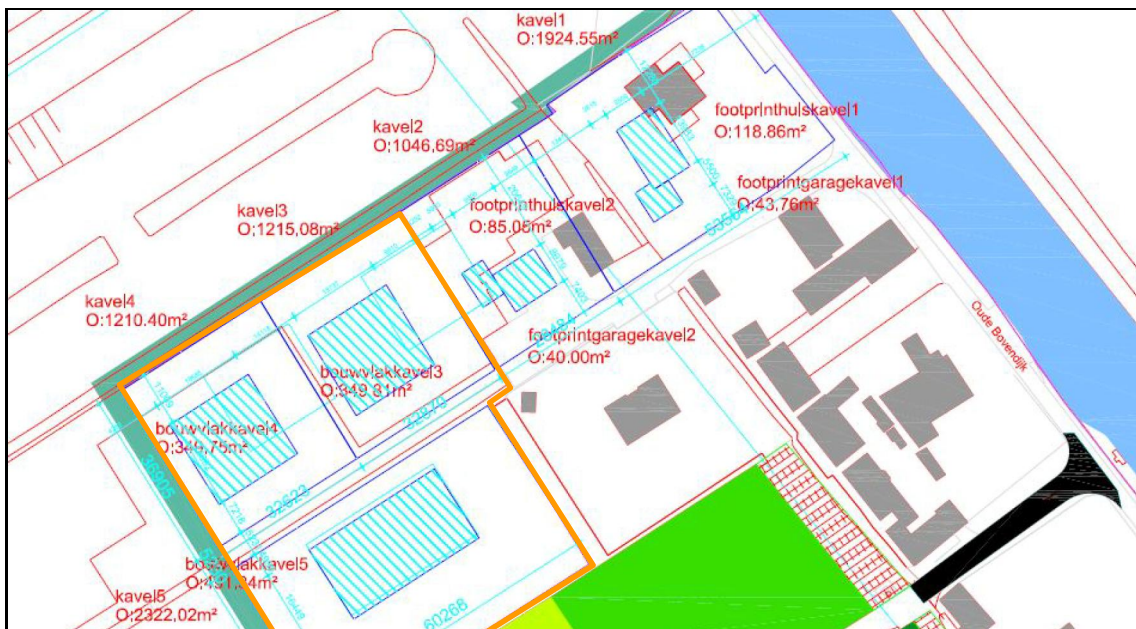
Een deel van het projectgebied maakt momenteel nog onderdeel uit van het perceel Oude Bovendijk 287, waarop een voormalig glastuinbouwbedrijf is gevestigd. De aanwezige bebouwing op dit perceel bestaat uit een bedrijfswoning, daarbij behorende bijgebouwen en een kassencomplex. Het andere deel van het projectgebied betreffen de gronden direct ten zuidwesten van het perceel Oude Bovendijk 289. Deze gronden waren voor agrarische doeleinden in gebruik; aan de zijde van de toegangsweg stond een circa 176 m² grote stal (5,5 bij 32 meter). De overige delen van dit perceel waren onbebouwd en in gebruik als weidegrond.



Afbeelding 3: Het projectgebied (oranje omkader) in relatie tot zijn directe omgeving.

3.2 **Projectbeschrijving**

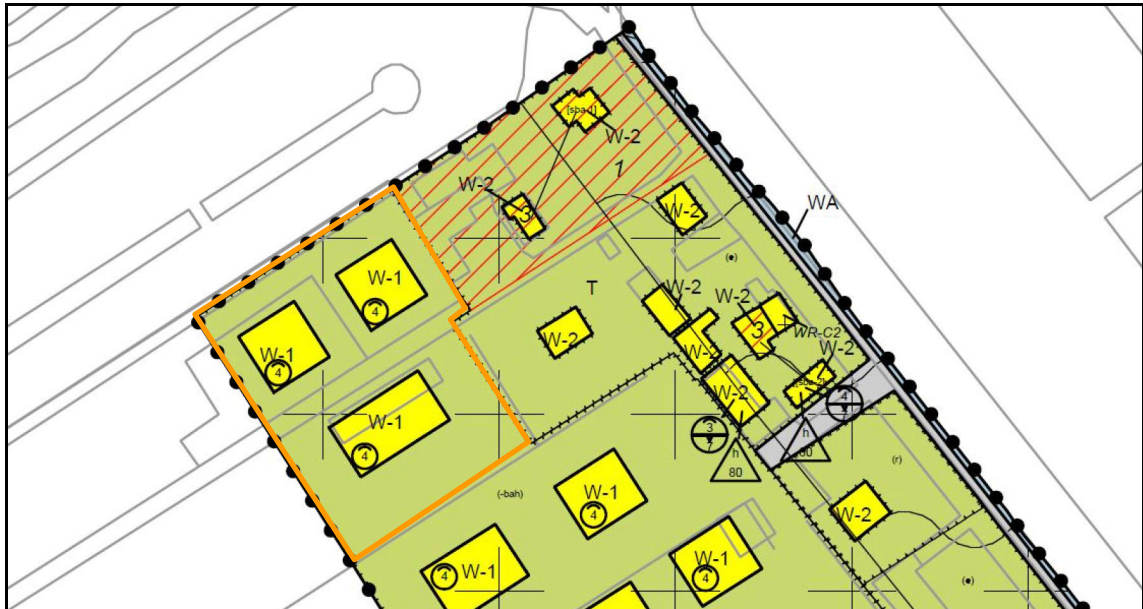
Het is wenselijk om het perceel Oude Bovendijk 287 in de toekomst te herontwikkelen. Hiertoe worden alle bestaande opstallen gesloopt en wordt het perceel herverdeeld, waardoor uiteindelijk vijf kavels ontstaan. Hierop worden burgerwoningen gerealiseerd. Onderstaande afbeelding laat de nieuwe verkaveling van het perceel Oude Bovendijk 287 zien. Voor enkele van deze kavels is al reeds een vergunning verleend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing concentreert zich op de drie meest zuidelijke woningen (bouwkavel 3 t/m 5 in afbeelding 4).



Afbeelding 4: Herindeling perceel Oude Bovendijk 287 (projectgebied oranje omkaderd).

De in afbeelding 4 opgenomen beoogde verkaveling was ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk", waardoor binnen het projectgebied sprake was van drie woningbouwtitels. Twee daarvan zijn gelegen op de locatie van het

oorspronkelijke kassencomplex en één min of meer ter plaatse van een voormalige agrarische schuur. Op dit moment is nog geen sprake van een concreet bouwplan. Vandaar dat, zoals eerder aangegeven, de aanvraag gefaseerd wordt doorlopen. Deze eerste fase staat in het teken van de planologische afwijking, die geheel aansluit op dat wat het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” mogelijk zou maken. De verbeelding en planregels zoals opgenomen in dat bestemmingsplan vormen dan ook de randvoorwaarden voor de nu aangevraagde omgevingsvergunning.



Afbeelding 5: Uitsnede uit het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” dat nu de basis vormt voor de aangevraagde planologische afwijking.

De planologische afwijking voorziet in de mogelijkheid om binnen het projectgebied drie woningen op te richten. Het betreffen hier de in afbeelding 5 aangegeven ‘gele vlekken’. Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 4 meter en mag de maximum bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedragen. De maximum bouwhoogte van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken is vastgelegd op 3 meter. Hoofdgebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden. De maximum toegestane inhoud van een hoofdgebouw geldt dat de inhoud, inclusief aangebouwde bouwwerken, niet meer mag bedragen dan 1.500 m³.

Algemeen geldt dat aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven zondermeer zijn toegestaan conform de Rotterdamse regels. Aan het projectgebied is in het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” echter de aanduiding ‘bedrijf aan huis uitgesloten’ toegekend. Hiermee is bepaald, dat alleen aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan. De woonfunctie moet hierbij in overwegende mate gehandhaafd blijven; ten hoogste 30%, tot een maximum van 75 m² mag worden gebruikt ten behoeve van deze niet-woonfunctie. Voorts mogen de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen en is detailhandel niet toegestaan.

Voor bij het hoofdgebouw behorende bebouwing geldt dat ook hier wordt aangesloten op wat het bestemmingsplan beoogde mogelijk te maken. Dat betekent dat gebouwen (al dan niet aangebouwd) die behoren tot het hoofdgebouw alleen binnen de op afbeelding 5 aangegeven bouwvlakken mogen worden gerealiseerd. Hieraan is geen nader maximum oppervlak gekoppeld, alleen de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Parkeren

In lijn met de regeling, zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Dit betekent dat sprake moet zijn van minimaal twee parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein. Een garage telt niet mee als opstelplaats.

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 ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

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 gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Van dit plan maakt ook het recentelijk vastgestelde "KRW-programma Delfland 2016-2021" onderdeel uit. Dit programma is gericht op verbetering van de waterkwaliteit in sloten en vaarten in zeven oppervlaktewaterlichamen in het beheergebied van het hoogheemraadschap. Het KRW-programma beschrijft de toestand van het oppervlaktewater en de maatregelen die het hoogheemraadschap neemt in de periode 2016-2021 om de waterkwaliteit hiervan te verbeteren. Daarnaast kent het Hoogheemraadschap van Delfland de 'Handreiking Watertoets voor gemeenten'. Deze handreiking geeft inzicht in hoe het hoogheemraadschap de watertoets procedureel en inhoudelijk invult, zodat ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aangesloten worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied drie woningen te realiseren. Zoals reeds beschreven, waren deze woningen op grond van het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk" al voorzien. Omdat het bestemmingsplan is vernietigd, zijn deze bouwtitels komen te vervallen.



Afbeelding 6: Luchtfoto situatie 2016 (projectgebied oranje omkaderd).

Uit bovenstaande luchtfoto valt op te maken dat slechts een klein deel van het projectgebied momenteel is bebouwd, namelijk het noordoostelijk deel. Het overige deel is niet bebouwd, waarbij het deel ten zuiden van de toegangsweg volledig onverhard is. Dit zou betekenen, dat de herontwikkeling van het projectgebied ten opzichte van deze situatie leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Echter, door de beoogde ontwikkeling vindt ook sanering plaats van het buiten het projectgebied gelegen kassencomplex. Daarnaast heeft ter plaatse van het zuidelijk deel een schuur gestaan die inmiddels gesloopt is.

De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied dient tevens te worden gezien in het kader van de ontwikkelingen binnen polder Schieveen als geheel. Hiertoe is in 2005 het "Waterplan Polder Schieveen - Natuur en Businesspark" vastgesteld door een stuurgroep bestaande uit het Hoogheemraadschap van Delfland, Natuurmonumenten en de gemeente Rotterdam. Dit waterplan heeft als onderlegger gediend voor alle in voorbereiding zijnde ontwikkelingen in de polder en daarmee ook de beoogde nieuwbouw aan de Oude Bovendijk 287. Het Hoogheemraadschap heeft hierin een actieve rol vervuld en was eveneens betrokken bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen voor Polder Schieveen en de Oude Bovendijk. Het in 2005 opgestelde waterplan is in 2013 geactualiseerd¹ en vormt daarmee de basis voor alle waterparagrafen binnen het gebied dat het waterplan bestrijkt. Ook bij deze actualisatie zijn de waterbeheerders betrokken geweest. Het waterplan voorziet in afspraken ten aanzien van compenserende maatregelen als gevolg van ontwikkelingen langs de Oude Bovendijk, die passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden als beschreven in § 2.3. Het is daarom niet noodzakelijk om aanvullende compenserende maatregelen te treffen. Wel is het wenselijk om bij de uitwerking van het bouwplan rekening te houden met de druk op het watersysteem, bijvoorbeeld door hemelwater langer vast te houden door het gebruik van groene daken en halfverharding.

Polder Schieveen maakt deel uit van twee rioleringsdistricten. De woningen langs de Oude Bovendijk - en dus ook het projectgebied - behoren tot district 13 (Schiebroek). Het afvalwater wordt via een gemengd rioolstelsel en meerdere tussengemalen uiteindelijk getransporteerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kralingse Veer. De toekomstige woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, maar worden aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Het is van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem (in de toekomst) te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

In en rondom polder Schieveen zijn verschillende boezem- en polderkades aanwezig. Voor de dijken langs de Zweth en langs de Oude Bovendijk geldt, dat het veendijken betreffen. De beschermingszones van deze waterkeringen strekken zich niet uit tot binnen het projectgebied. De beoogde ontwikkeling van het projectgebied heeft geen effect op de waterkerende functie van deze dijklichamen.

4.2 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit

¹ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Waterplan Polder Schieveen; natuur- en recreatiegebied Schieveen en ontwikkelingen randzone Oude Bovendijk, september 2015.

gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën.

Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de woning is alleen in de vorm van glastuinbouw aanwezig. Dergelijke bedrijvigheid valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit; in dit besluit zijn geen hinderafstanden opgenomen. Op grond van de VNG-publicatie wordt aan een glastuinbouwbedrijf een maximale hindercontour van 10 meter toegekend. Aangezien het dichtstbijzijnde nog actieve glastuinbouwbedrijf op een afstand van meer dan 100 meter ligt, wordt hieraan ruimschoots voldaan. Het glastuinbedrijf dat ter plaatse van het projectgebied actief is, is buiten deze beschouwing gelaten. Dit bedrijf zal namelijk door de beoogde herontwikkeling verdwijnen.

Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich aan de Hofweg een veeteeltbedrijf. Hier worden naast enkele runderen ook een groot aantal schapen en lammeren gehouden. Ten behoeve van het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen" is een geuronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurhindercontouren van dit bedrijf zich uitstrekken tot op maximaal 50 meter vanaf de rand van het bouwblok. Aangezien de afstand tussen dit bedrijf en het projectgebied ruim 675 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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.

De voorgenomen realisatie van drie woningen leidt tot de bouw van geluidsgevoelige objecten. Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen de toetsingszones van een gezoneerde spoorweg, een gezoneerd industrieterrein of binnen de 35 Ke-contour van Rotterdam The Hague Airport, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze bronnen niet noodzakelijk.

Zowel de Hofweg als de Oude Bovendijk kennen een snelheidsregime van 60 km/h en worden op grond van de Wet geluidhinder dan ook aangemerkt als zoneplichtige weg. Langs deze weg is een toetsingszone van 250 meter van kracht. Aangezien de afstand tussen het projectgebied en de Hofweg meer dan 450 meter bedraagt, is deze weg niet akoestisch relevant. De toetsingszone van de Oude Bovendijk is wel over het projectgebied gelegen. Voor het deel van de Oude Bovendijk tussen de Hofweg en Rodenrijseweg bedragen de verkeersintensiteiten 600 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting gaan de meeste van deze verkeersbewegingen over op de Hofweg. Immers, de Oude Bovendijk is ter hoogte van het projectgebied doodlopend. Het aantal verkeersbewegingen is hier dan ook minimaal, waardoor gesteld wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dat blijkt ook uit het akoestisch onderzoek dat voor het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” is uitgevoerd. Dit thema levert ook geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

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 betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende 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 betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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 zijn drie woningen voorzien. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Oude Bovendijk 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 liggen 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.

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.

In de omgeving van het projectgebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht; bij het ontbreken van transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoorweg en water en van risicovolle inrichtingen (anders dan Rotterdam The Hague Airport) worden deze bronnen niet nader besproken.

Mobiele risicobronnen

De enige relevante wegen met betrekking tot de externe veiligheid zijn de N209 (Doenkade) en rijksweg A13. Beide wegen zijn echter gelegen op een afstand van meer dan 1.800 meter van het projectgebied. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als het plasbrandaandachtsgebied niet over het projectgebied liggen. Hetzelfde geldt voor het invloedsgebied groepsrisico (gelegen tot op 135 c.q. 141 meter van de weg), zodat een verdere verantwoording hiervan achterwege kan blijven. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Doenkade en rijksweg A13 leidt niet tot belemmeringen. Nader onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.

Uit de risicokaart² blijkt tevens, dat in de directe omgeving van het projectgebied een aantal buisleidingen ligt. Zo is evenwijdig aan de Doenkade en op een afstand van circa 1.745 meter van het projectgebied een NAM-leiding gelegen, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 12 meter. Van een groepsrisico is alleen sprake als de dichtheid van personen meer bedraagt dan 255 personen per hectare. Aangezien rondom deze leiding de persoonsdichtheid vele malen lager is, wordt gesteld dat geen sprake is van een groepsrisico. Een nadere verantwoording is dan ook niet aan de orde.

Op circa 570 meter ten zuiden van het projectgebied is ongeveer evenwijdig aan de Hofweg een aardgastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie gelegen, met kenmerk W-521-01-KR-034. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot 135 meter aan weerszijden van de leiding en de waarde voor het groepsrisico

² www.risicokaart.nl

bedraagt circa 0,01 maal de oriënterende waarde. Beide contouren raken het projectgebied niet, waardoor gesteld wordt dat deze leiding geen belemmering vormt.

De derde leiding die relevant is, betreft de K2-leiding voor het transport van brandbare vloeistof van de DPO. Deze leiding loopt parallel aan de Molenkade en kruist de Oude Bovendijk ter plaatse van de Zwethkade; de afstand tot het projectgebied bedraagt 180 meter. K2-leidingen kennen geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico geldt, dat deze kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde als de persoonsdichtheid lager is dan 100 personen per hectare. Vanwege de verspreid liggende kavels is de persoonsdichtheid minder dan deze 'grens'. Hierdoor is dus sprake van een zeer gering groepsrisico en is een nadere verantwoording niet aan de orde.

Luchtvaart

Direct ten zuiden van de N209 (Doenkade) is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gelegen. De bijbehorende 10^{-5} en 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot het projectgebied. Het plaatsgebonden risico levert dus geen beperkingen op. Voor wat betreft het groepsrisico geldt, dat de Oude Bovendijk in zijn geheel buiten het verantwoordingsgebied is gelegen. Het groepsrisico is dan ook niet beperkend en een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema 'externe veiligheid' geen beperkingen aan dit bestemmingsplan oplegt.

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.

Uit het bodemloket van de DCMR milieudienst Rijnmond blijkt, dat ter plaatse van het projectgebied nog geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Wel hebben in de directe omgeving enkele bodemonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat de bovengrond in het gebied langs de Oude Bovendijk tussen Hofweg en Berkelse Zweth hoofdzakelijk niet tot licht verontreinigd is. Plaatselijk zijn matige verontreinigingen met koper en lood te verwachten, die te relateren zijn aan de bijmengingen met puin. Het freatisch grondwater is naar verwachting niet tot licht verontreinigd. Deze resultaten komen overeen met de Rotterdamse Bodemkwaliteitskaart, waarbij aan het projectgebied de volgende waarden zijn toegekend: klasse 'landbouw' (zeer licht verontreinigd) voor de bovengrond en klasse 'natuur' (schoon) aan de ondergrond.

Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is ter plaatse van het projectgebied geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de start van eventuele (bouw)werkzaamheden. Dit wordt als verplichting in de te verlenen vergunning opgenomen, waarmee de uitvoer van dit onderzoek gegarandeerd

is. Indien uit dit onderzoek blijkt, dat aanvullend onderzoek en/of sanering noodzakelijk is, wordt hier op passende wijze gehoor aan gegeven.

4.7

Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

In het zuidelijke deel van de Polder Schieveen, waarin het projectgebied ligt, is in de 18^e en 19^e eeuw op grote schaal veen gewonnen. Daarnaast werden in de 19^e eeuw de veenplassen drooggemaakt. Het gebied staat dan ook bekend als de Laag Schieveense Polder. De noordzijde van de polder, dat deel uitmaakte van de Hoog Schieveense Polder, werd niet uitgeveend. Ook onder en langs de Oude Bovendijk is het veen bewaard gebleven.

In het zuidelijk deel van de polder bevinden zich direct onder de oppervlakte oudere afzettingen als gevolg van de veenwinningsactiviteiten. Het betreffen geulafzettingen van Calais-ouderdom, waarop en waarlangs resten uit de Steentijd (6500-2000 voor Christus) en vroege Bronstijd (2000-1700 voor Christus) te verwachten zijn. In de diepere ondergrond bevinden zich nog oudere met zand opgevulde geulen (Afzettingen van Gorkum) waarop en waarlangs zich bewoningssporen uit de Midden-Steentijd kunnen bevinden. Ook bevindt zich hier donkzand in de ondergrond. Een donk is een rivierduin die aan het einde van de laatste ijstijd is gevormd. Deze wat hoger gelegen plaatsen in het landschap zijn aan het einde van het Mesolithicum (9000-5300 voor Christus) en het begin van het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) veelvuldig als woonplaats benut. Op het veen in het noordelijk deel van de polder en onder en naast de Oude Bovendijk zijn vindplaatsen te verwachten. Het gaat dan vooral om woonplekken vanaf de Late Middeleeuwen (10^e-12^e eeuw).

Archeologische potentie

In de Polder Schieveen zijn prehistorische bewoningssporen te verwachten ter hoogte van de diepere en ondiepere geul-afzettingen van Gorkum en Calais-ouderdom en op en aan de

flanken van de donk. In het veengebied kunnen bewoningssporen vanaf de 10^e/12^e eeuw voorkomen.

Op grond van deze archeologische potentie geldt voor de polder een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 0,50 meter beneden het maaiveld. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan, zal na de sloop van de bestaande bebouwing én op basis van het definitieve bouwplan in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam worden bepaald of nader onderzoek aan de orde is.

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 sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een ten behoeve van het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” uitgevoerd ecologisch onderzoek³ blijkt, dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde natuurgebieden. Wel vormt de Polder Schieveen - waarin het projectgebied ligt - een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Ackerdijkse plassen en de Rottemeren. Op een hoger schaalniveau daarmee ook tussen de grote landschappen 'Midden Delfland' en het 'Groene Hart'. De polder is dan ook aangewezen als zoekgebied provinciale ecologische hoofdstructuur. Doordat de geplande woningen zich concentreren rondom het bebouwingslint langs de Oude Bovendijk en deze woningen in een groene setting worden gerealiseerd, wordt gesteld dat het plan de realisatie van een provinciale ecologische hoofdstructuur niet in de weg staat. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

³ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Flora- en faunatoets t.b.v. de bestemmingsplannen Polder Schieveen en Nieuwbouw Oude Bovendijk, november 2014.

Uit het eerder genoemde ecologisch onderzoek, blijkt dat in de Polder Schieveen diverse al dan niet streng beschermde diersoorten te verwachten zijn. Het gaat hierbij onder andere om de diergroepen 'vleermuizen', 'vogels', 'amfibieën', 'kleine zoogdieren' en 'vissen'. Bij de sloop van bestaande bebouwing kan dus mogelijk leiden tot de vernietiging van verblijfplaatsen van gebouwbewonende diersoorten. Ook het bebouwen van momenteel onbebouwde delen langs de Oude Bovendijk kan invloed hebben op aanwezige dier- en plantensoorten. Desondanks worden significante negatieve effecten niet verwacht, aangezien in de omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden en alternatieve locaties voorhanden zijn. Daarnaast kunnen op vrij eenvoudige wijze passende maatregelen in de nieuw te bouwen woningen worden genomen, bijvoorbeeld door nestkasten, open holtten, speciale dakpannen e.d. te gebruiken. Verondersteld wordt, dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt.

Wel is voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing het uitvoeren van een ecologisch onderzoek noodzakelijk. Dit wordt als verplichting in de te verlenen vergunning opgenomen, waarmee de uitvoer van dit onderzoek gegarandeerd is. Indien uit dit onderzoek blijkt, dat aanvullend onderzoek, dan wel het verkrijgen van een ontheffing noodzakelijk is, wordt hier op passende wijze gehoor aan gegeven.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden en beschermde diersoorten. Hierdoor vindt geen overtreding van de natuurwetgeving plaats, zodat deze wetgeving geen belemmering vormt voor realisatie van de beoogde woningen.

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 drie woningen te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woningen worden gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee

energiezuinig zullen zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 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. 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 en daken.

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 drie woningen 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.

De gemeente heeft ten behoeve van het bestemmingsplan “Schieveen, Woningen Oude Bovendijk” een exploitatieplan opgesteld. Dit plan is ook nu van toepassing, omdat de beoogde ontwikkeling ongewijzigd blijft. Gelet daarop wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is in lijn met de mogelijkheden die reeds geboden werden in het bestemmingsplan “Schieveen, Woningen Oude Bovendijk”. Omdat dat plan reeds het vooroverleg doorlopen heeft, is het opnieuw benaderen van de overlegpartners niet noodzakelijk.

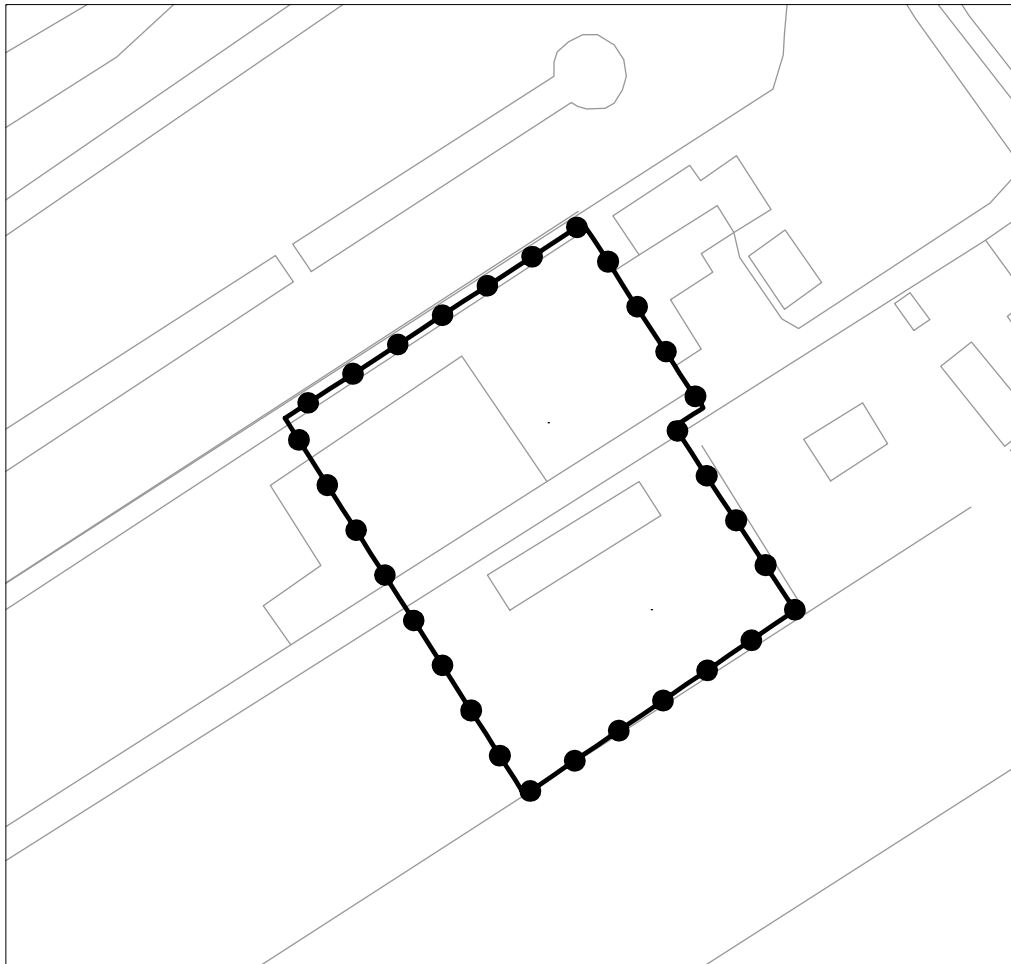
6. CONCLUSIE

Realisatie van drie woningen binnen het projectgebied 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. Wel dienen in de te verlenen vergunning enkele voorwaarden opgenomen te worden:

- Dat voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing en voorafgaand aan bouwwerkzaamheden ter plaatse van onbebouwde gronden het uitvoeren van een ecologisch (vervolg)onderzoek noodzakelijk is. Indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is, dient ook deze eerst verkregen te zijn.
- Voorafgaand aan het uitvoeren van bodemverstorende ingrepen dient een (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd te zijn en indien nodig dienen aanwezige verontreinigingen op passende wijze gesaneerd te worden.
- Voorafgaand aan het uitvoeren van bodemverstorende ingrepen dient overleg met Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam plaats te vinden over de noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Tevens dient, in lijn met de regeling zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan “Schieveen Woningen Oude Bovendijk” sprake te zijn van minimaal twee parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om drie woningen binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en ontsluitingen. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag, kan pas gestart worden met de realisatie, nadat ook de bouwaanvraag is voorzien van een vergunning.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Woningen Oude Bovendijk 287

gemeente:

Rotterdam

betreft:

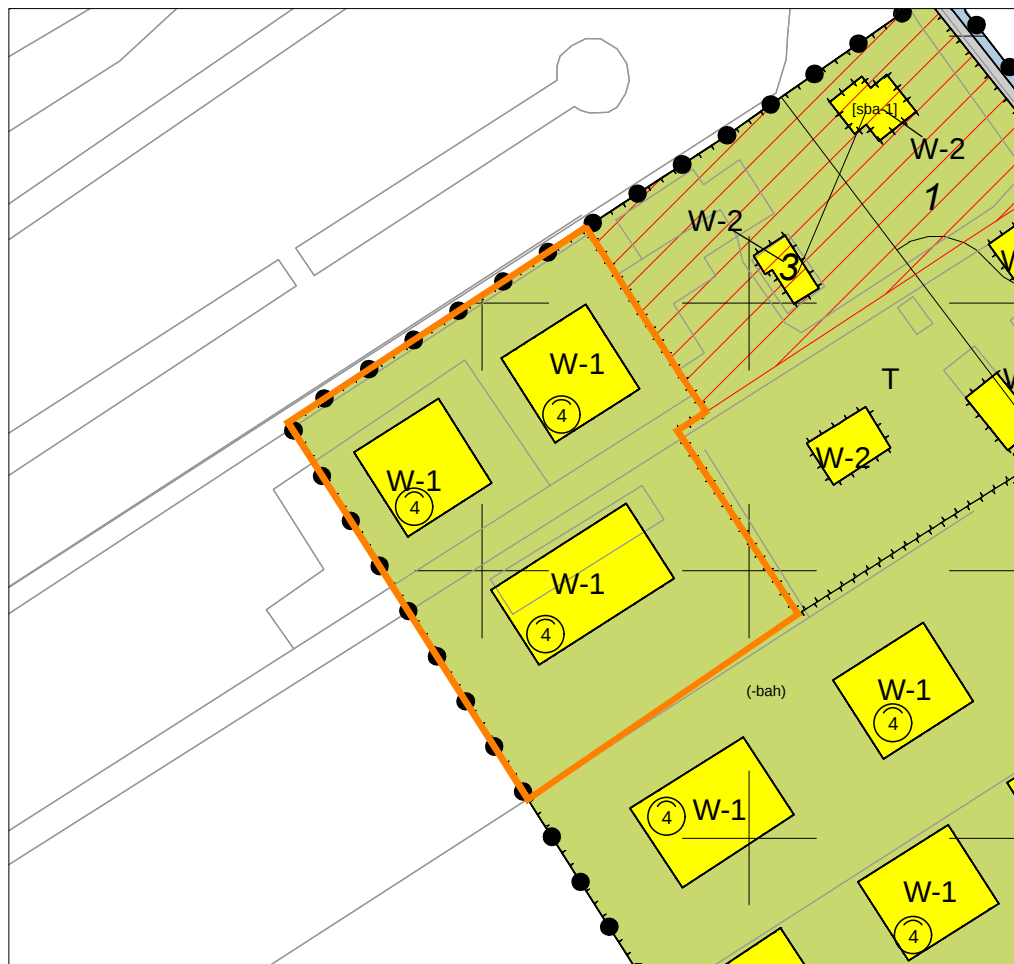
**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

datum : 19 september 2017

schaal : 1 : 1.000



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



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Woningen Oude Bovendijk 287

gemeente:

Rotterdam

betreft:

Projectie projectkaart op bestemmingsplan
"Schieveen, woningen Oude Bovendijk"

datum : 19 september 2017

schaal : 1 : 1.000



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