

Ruimtelijke Onderbouwing

Oude Bovendijk 241

Kavel Overschie A 2523

Februari 2017

opdrachtgever:

auteurs:

Ellemijkm
PKW

Marks stedenbouw en landschap

PKW Architecten- en Bouwadviesbureau

Marks stedenbouw en landschap

+31 (6) 41 24 62 54

info@ellemijkm.nl

www.ellemijkm.nl

PKW Architecten – en Bouwadviesbureau

+31(15) 2 85 30 90

info@pkw-delft.nl

www.pkw-delft.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	3
1.2	<i>Ligging plangebied</i>	3
2	CONTEXT PLANGEBIED	3
2.1	<i>Landschap</i>	4
2.2	<i>Bebouwing</i>	5
2.3	<i>Stedenbouwkundige inpassing</i>	5
2.4	<i>Landschappelijke impact</i>	7
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	<i>Verkavelingsplan</i>	7
3.2	<i>Verkeer en parkeren</i>	8
3.3	<i>Architectuur</i>	9
4	BELEID	12
4.1	<i>Nationaal</i>	12
4.2	<i>Regionaal</i>	13
4.3	<i>Lokaal</i>	13
5	UITVOERINGSASPECTEN / TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	13
5.1	<i>Archeologie</i>	13
5.2	<i>Flora en fauna</i>	13
5.3	<i>Water</i>	14
5.4	<i>Geluid</i>	15
5.5	<i>Bodem</i>	15
5.6	<i>Luchtkwaliteit</i>	15
5.7	<i>Externe veiligheid</i>	16
5.8	<i>Milieuzonering</i>	16
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	18
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De familie [redacted] heeft het voornemen een nieuwe woning te realiseren op kavel Overschie, A 2523 aan de Oude Bovendijk te Rotterdam. Deze nieuwe woning komt in de plaats van de tuindersloods die op het perceel staat. Voor deze tuindersloods is op 25 januari 1963 vergunning verleend (kenmerk GW.60317.4, registratienummer B2.925c62). De tuindersloods heeft huisnummer 241. Op het naastgelegen perceel 2522 staat de woning met huisnummer 243 die over twee percelen van de familie [redacted] ontsloten wordt. De nieuwe woning is niet voorzien in het vigerend bestemmingsplan 'Schieveense Polder' uit 1975. Om desondanks de nieuwe woning mogelijk te maken ligt voor u de ruimtelijke onderbouwing met alle relevante ruimtelijke- en milieuaspecten, zodat aannemelijk wordt dat het projectvoorstel past binnen het ruimtelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

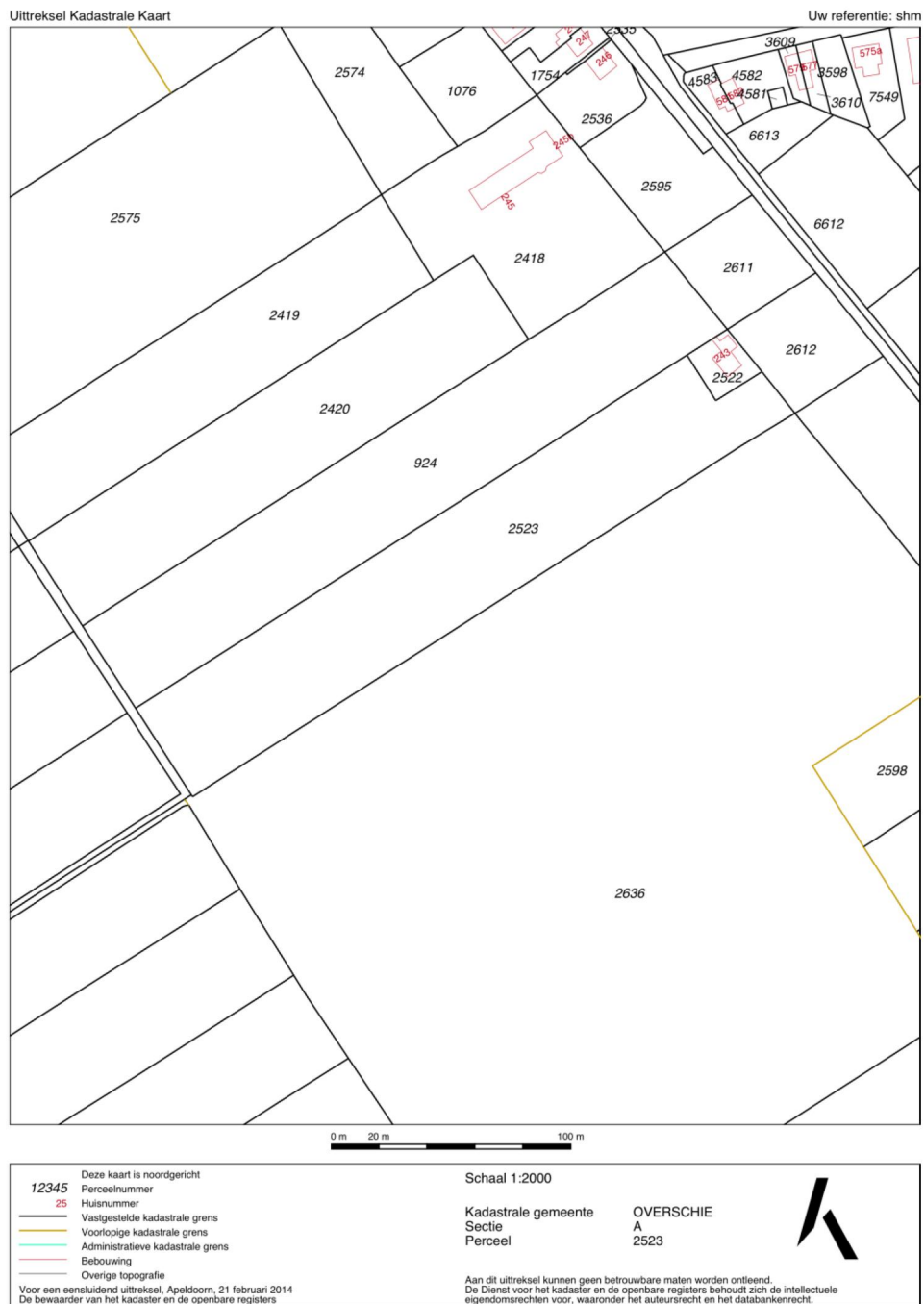
De Oude Bovendijk ligt aan de noordzijde van Rotterdam en begrenst polder Schieveen langs de noordoost kant. De betreffende percelen liggen aan het zuidelijke deel van de Oude Bovendijk tussen de Hofweg en de aansluiting op de Doenkade/N209, net ten zuiden van de kruising met de Rodenrijseweg.



Figuur 1: Ligging van het plangebied. Rechts het perceel

2 CONTEXT PLANGEBIED

De familie [redacted] heeft 2 percelen aan de Oude Bovendijk, de kadastrale kavels Overschie A 2523 en 2612. De percelen liggen ten zuiden van de Hofweg in de "oude droogmakerij", het deel van de veenplas dat als eerste in 1792 werd drooggemalen. Het voorste perceel ligt direct aan de veendijk en is in de huidige situatie onbebouwd. Het achterste perceel ligt in het verlengde hiervan en strekt zich uit in de Schieveense polder. Op dit perceel staat in de huidige situatie een tuindersloods met huisnummer 241. Direct naast de tuindersloods en omsloten door de twee percelen ligt het perceel van de buurwoning, huisnummer 243. Ten behoeve van deze woning is een erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd op de percelen van de familie [redacted] het zogenaamde recht van overpad.



Figuur 2: Kadastrale kaart met de percelen 2523 en 2612 in eigendom van de familie van Reeve

2.1 Landschap

Kenmerkend voor de Oude Bovendijk is de lintbebouwing met clusters van gebouwen onderaan de dijk. Tussen de clusters zijn open ruimtes die zicht bieden op de polder. De gemeente Rotterdam heeft een plan opgesteld, het Natuur- & Recreatieplan Schieveen (juni 2013), om de ecologische kwaliteit van de polder te versterken. Het watersysteem van de polder wordt gescheiden van die van de woningen aan de Oude Bovendijk. Dit creëert een beter leefmilieu voor weidevogels met natuurvriendelijke oevers. De ecologische kwaliteit wordt verder versterkt met erfbeplanting aan het bebouwingslint. De erfbeplanting zorgt voor een natuurlijke overgang tussen open polder en de

bebouwing langs de dijk, maar biedt ook onderdak aan zeldzame vogelsoorten. Parallel aan de ontwikkeling van de polder als natuur- en recreatiegebied maakt de gemeente Rotterdam ook ruimte voor de bouw van vrijstaande woningen aan de Oude Bovendijk.

2.2 Bebouwing

Het 'Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk' (februari 2013) beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de uitbreiding van woningbouw, en bestaat uit verdichting van het bebouwingslint aan de Oude Bovendijk. De basis van het ontwerp wordt gevormd door oorspronkelijke bebouwingstypologieën afgewisseld door open ruimtes met vergezichten op de polder. Uit de cultuurhistorische verkenning zijn twee bebouwingstypologieën te onderscheiden:

- Clusters in de polder: oorspronkelijke boerderijen als een cluster van gebouwen laag in de polder, omringd door windsingels.
- Woningen onderaan de dijk, bestaande uit later toegevoegde tuinders- en arbeiderswoningen, met een formele entree en tuin.

De fysieke en visuele grens tussen de polder en het bebouwingslint wordt gemarkeerd door een nieuw aan te leggen (dubbele) poldersloot. De kavels van de nieuw te ontwikkelen woningen lopen door tot aan het water.



Figuur 3: Plankaart uit het Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk (februari 2013)

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De familie wil graag een nieuwe woning op de plek van de huidige tuindersloods. Deze woning komt dan naast de buurwoning met huisnummer 243, op het gedeelte van perceel 2523 dat het dichtst bij de Oude Bovendijk ligt. Omdat de tuindersloods wijkt voor de nieuwe woning is er geen sprake van verdichting of verandering van zichtlijnen vanaf de Oude Bovendijk. Een woning past ook beter in de ruimtelijke ontwikkelingen die voor het gebied zijn voorzien dan een tuindersloods. De nieuwe woning is ontworpen als erfclusterwoning conform de maatvoering die het stedenbouwkundig plan daaraan stelt.

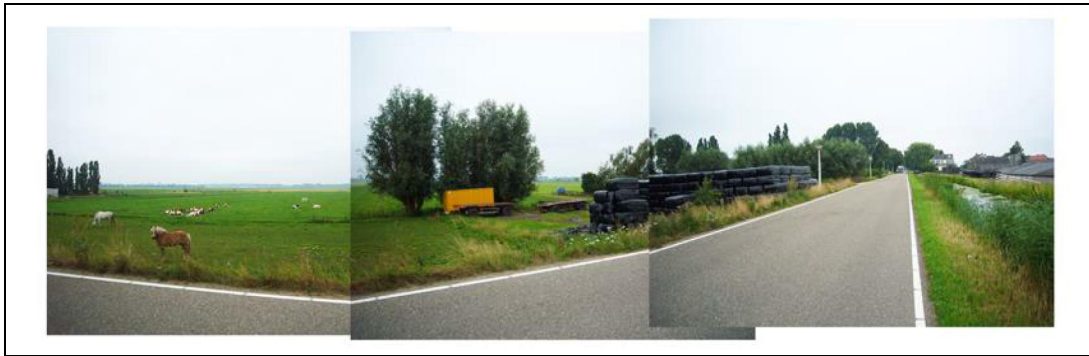


Figuur 4: Huidige situatie met tuindersloods en buurwoning

Figuur 4 is een foto met zicht vanaf de Oude Bovendijk. Links staat de bestaande tuindersloods, en rechts de buurwoning. Daartussen staat een wilgenrij en andere opgaande erfbeplanting. Omdat de nieuwe woning de tuindersloods vervangt, heeft de nieuw te bouwen woning geen invloed op de huidige openingen in het landschap met vrij uitzicht op de polder. Deze open plekken bevinden zich aan weerszijden van de huidige bebouwing, zoals te zien in de figuren 5 en 6.



Figuur 5: Opening naar het landschap rechts van het bebouwingscluster



Figuur 6: Opening naar het landschap links van het bebouwingscluster

Samen met de bestaande woning, zal de nieuw te bouwen worden ontsloten door de huidige oprijlaan langs de bestaande wilgenrij.

2.4 Landschappelijke impact

Het toevoegen van de woning verandert het beeld vanaf de Oude Bovendijk nauwelijks. In plaats van het aanzicht op de tuindersloods komt het aanzicht op de nieuwe woning. Het toevoegen van deze woning verandert niet de getekende landschappelijke contouren van het stedenbouwkundig verkavelingsplan.



Figuur 7: Huidige situatie op kadastrale ondergrond

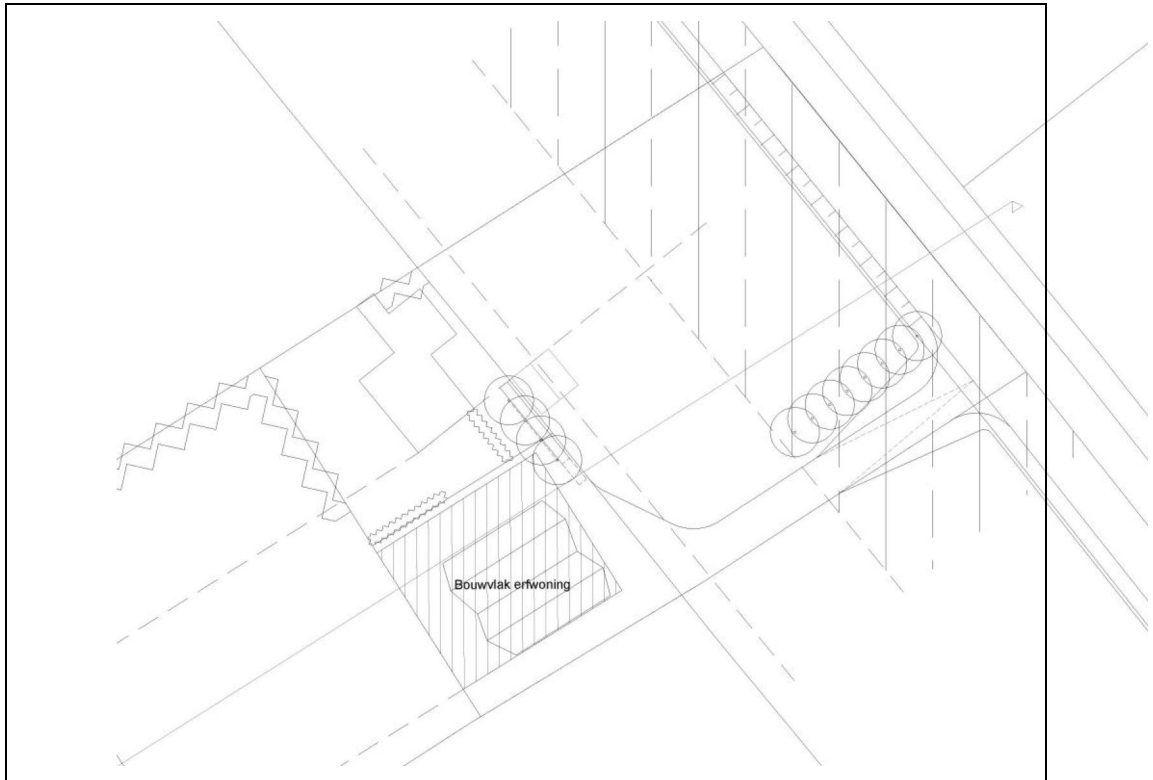


Figuur 8: Huidige situatie in stedenbouwkundig plan

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan (fig 9) laat een bebouwingscluster zien van twee gebouwen: de nieuwe woning ter vervanging van de huidige tuindersloods en de bestaande buurwoning. Beide woningen worden langs één oprijlaan ontsloten. Dit is een bestaande aansluiting op de Oude Bovendijk. De karakteristieke wilgenrij langs de oprijlaan is een belangrijk landschappelijk element en wordt behouden. De wilgenrij tussen de tuindersloods en de buurwoning wordt ook gehandhaafd.



Figuur 9: Gearceerd het bouwvlak van de 'erfwoning' met indicatie woning uit het schetsontwerp.

3.2 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting (uitweg) op de Oude Bovendijk. De toevoeging van deze woning leidt tot een gering aantal extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning in het buitengebied is maximaal 8,6 mvt/etm (CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het huidige wegensysteem kan dit geringe aantal eenvoudig opvangen. De Oude Bovendijk is een erftoegangsweg en heeft tussen de nieuwe woning en de aansluiting op de N209 een verhardingsbreedte van 5,5 meter. De maximaal toelaatbare verkeersintensiteit bij deze verhardingsbreedte is 3000 a 4000 mvt/etm (CROW, Handboek wegontwerp 2013) terwijl de voorziene intensiteit in 2023 op deze weg 1375 mvt/etm is (tabel 4.1 akoestisch onderzoek in bijlagenbundel ontwerpbestemmingsplan "Schieveen woningen Oude Bovendijk"). De aansluiting van de Oude Bovendijk op de N209 in samenhang met deze relatief lage verkeersintensiteit, impliceert een goede ontsluiting. Parkeren geschiedt voor de woning op eigen grond, op kavel Overschie A 2612.

3.3 Architectuur



Figuur 10: Erfwoning voorgevel aan erf



Figuur 11: Erfwoning achtergevel polderzijde

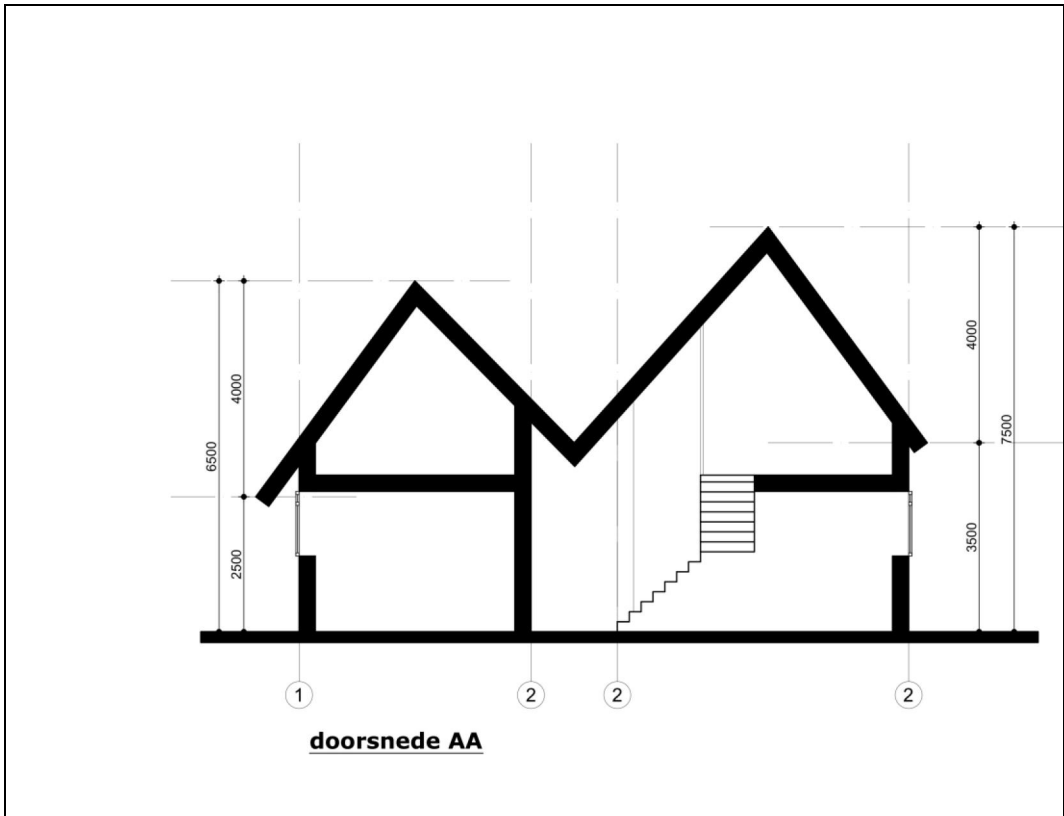
De oppervlakte van de op te richten nieuwe woning bedraagt 132 m². De woning is programmatisch opgebouwd uit 2 bouwvlakken bestaande uit twee verdiepingen en een tussenliggende entreezone. Deze zone benadrukt de ontginningsrichting van de polder en is aan voor- en achterzijde voorzien van een glazen pui met stalen kozijnen. De structuur bestaat uit losse spanten met een dubbele kap. De ruimte die onder de kap ontstaat, is hierdoor vrij indeelbaar waardoor de verschillende verblijfsruimten gelijk met de gevel naar het landschap te oriënteren zijn. De kopgevels aan de Oude Bovendijk zijn formeel en gedeeltelijk gesloten. De kopgevels aan de polderzijde zijn open waardoor een duidelijke relatie ontstaat tussen belangrijke verblijfsruimten, zoals de keuken en de woonkamer, en buitenruimten, zoals het terras, tuin en polderlandschap. De gevel is opgebouwd uit metselwerk met een moderne uitstraling. Een sierband boven het metselwerk ter hoogte van de verdieping markeert de overgang naar een houten gevelmateriaal. De gevelopeningen worden voorzien van stalen kozijnen, ramen en deuren. Door twee zadeldaken evenwijdig toe te passen waarbij de nokken aan weerszijde overhangen wordt de lengterichting naar de polder nog eens extra benadrukt en komt de inpassing in het landschap ten goede. De beide daken worden afgewerkt met keramische leipannen.



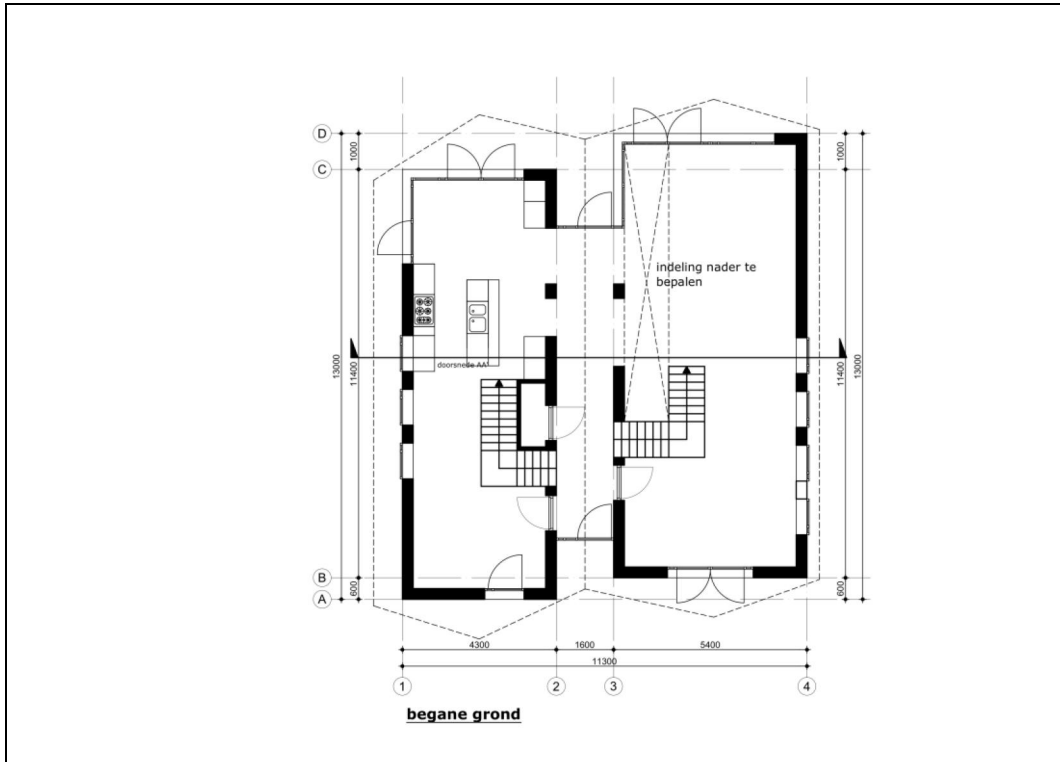
Figuur 12: Gevelaanzichten erfwoning



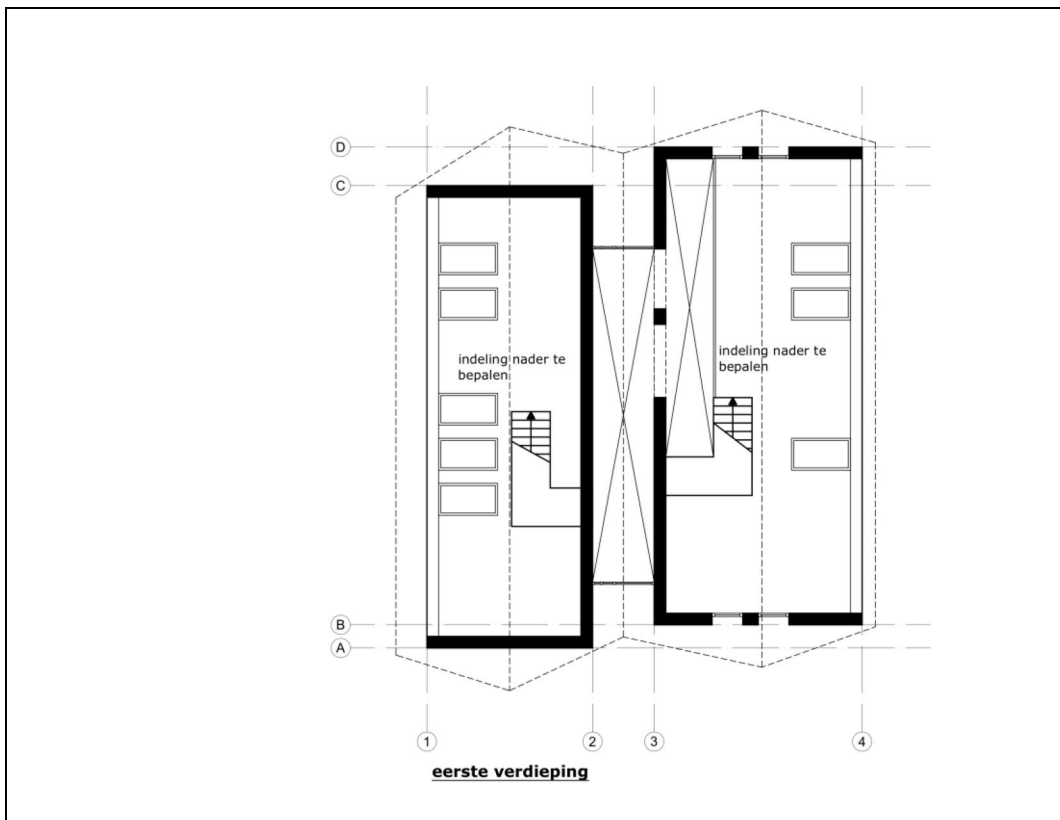
Figuur 13: Gevelaanzichten erfoning



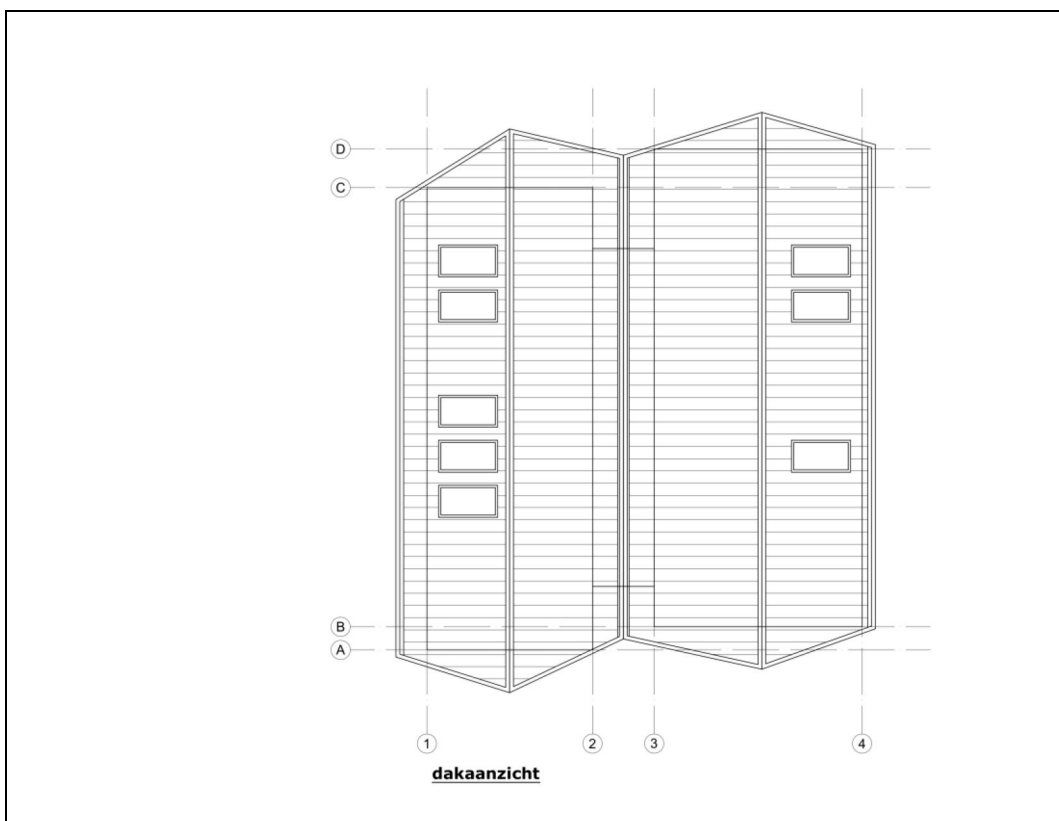
Figuur 14: Doorsnede erfoning



Figuur 15: Plattegrond BG erfwooning



Figuur 16: Plattegrond 1^e verdieping erfwooning



Figuur 17: Dakaanzicht erfwooning

4 BELEID

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken op nationaal, regionaal en lokaal niveau besproken.

4.1 Nationaal

Het motto van de Nota Ruimte was 'decentraal wat kan, centraal wat moet', waarmee het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van ruimtelijk beleid decentraliseerde naar provincies en gemeenten. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is deze lijn voortgezet. In de SVIR brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk heeft gekozen voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (blz. 10), waarop de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit is onder meer het geval voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. De SVIR geeft gemeenten ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen, en stelt dat de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend moet zijn voor gebiedsontwikkeling (blz. 6). De onderhavige aanvraag voor een omgevingsvergunning doet een beroep op de gemeente om hier toepassing aan te geven.

4.2 Regionaal

De provinciale Verordening Ruimte 2014 maakt in artikel 2.2.1 een bestemmingsplan(wijziging) mogelijk voor zover de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied. Volgens de toelichting bij dit artikel is om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, vooral de ruimtelijke impact van belang. De toelichting stelt dat in het geval van inpassing van kleinschalige ontwikkeling bestaande structuren en kwaliteiten nauwelijks veranderen, zodat al snel wordt voldaan aan artikel 2.2.1. (blz. 67). De onderhavige aanvraag ziet op een ontwikkeling die zo klein is op regionaal niveau dat hiervan sprake is.

4.3 Lokaal

De Gemeente Rotterdam heeft een natuur- en recreatieplan en een stedenbouwkundig plan gepubliceerd. Het Natuur- en recreatieplan Schieveen heeft betrekking op de ontwikkeling van ruim 200 hectare natuur- en recreatiegebied in de polder Schieveen, en heeft als doel het karakter van de polder te versterken en de polder meer beleefbaar te maken. In aansluiting op het natuur- en recreatiegebied Schieveen voorziet het stedenbouwkundig plan in de ontwikkeling van vrije bouwkavels langs de Oude Bovendijk.

Het Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk respecteert het karakter van het plangebied. Typerend voor de Oude Bovendijk zijn clusters van gebouwen waartussen zich open ruimtes met duidelijke zichtlijnen bevinden. Het Plan stelt dat nieuwe bebouwing moet worden ingepast in deze structuur. De voorgestelde woning maakt echter geen onderdeel uit van de nieuwe woningen die al zijn ingetekend in het Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk. Omdat de nieuwe woning in de plaats komt van een bestaande tuindersloods, is er echter ook geen strijd met het stedenbouwkundig plan. De open ruimtes tussen de bestaande clusters van gebouwen en de zichtlijnen op de achterliggende polder worden niet aangetast. Daarbij past een woning beter in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dan een tuindersloods.

5 UITVOERINGSASPECTEN / TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Archeologie

Naar aanleiding van de ontwikkeling van de polder Schieveen, is door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam een archeologische inventarisatie uitgevoerd bestaande uit 167 boringen verspreid over het plangebied (BOOR rapporten 239). Het gebied bevat geen bekende archeologische vindplaatsen, maar de aanwezigheid van een donk, een dieper gelegen geulsysteem (systemen), kreekkruggen en een complex van veenresten was reden voor nader onderzoek. Gedurende het booronderzoek zijn echter in geen van de 167 boringen in het plangebied archeologische waarden aangetroffen. Ook voor de zones buiten de boorpunten wordt geconstateerd dat de kans zeer klein is dat archeologische waarden (nog) aanwezig zijn. Op drie uitzondering na, die geen van alle relevant zijn voor de onderhavige aanvraag, is de aanbeveling van het rapport om af te zien van archeologische begeleiding voorafgaand aan en gedurende grondwerkzaamheden in het plangebied. Volgens het rapport hoeven geen voorzieningen te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

5.2 Flora en fauna

Polder Schieveen is sterk door menselijk handelen beïnvloed. Het oorspronkelijk aanwezige veen is afgegraven, de hydrologie van het gebied is volledig kunstmatig en gecontroleerd en het agrarisch gebruik beslaat nagenoeg 100% van de polder. Hierdoor zijn weinig van de oorspronkelijke natuurkenmerken bewaard gebleven, en scoort de Polder Schieveen met een natuurlijksheidsgraad van 18 procent laag (MER Polder Schieveen, blz. 54).

De vegetatie in de polder is soortenarm en bestaat goeddeels uit Engels raaigras en ruw beemdgras. Op kleine schaal bevinden zich beplantingen en bomen in het gebied. Voor zover aandachtsoorten zijn aangetroffen, zijn die beperkt tot kades en slootkanten. Het gaat hierbij om

kamgras, dotterbloem, zwanenbloem, groot moerasscherm, pijlkruid, kleine watereppe en moeraswalstro.

Door agrarisch gebruik is de natuurkwaliteit van aanwezige sloten matig. Ze zijn meestal eutroof, en hebben daardoor een lage biodiversiteit aan planten en dieren (MER Polder Schieveen, blz. 49). Er zijn behoudens brede waterpest geen aandachtsoorten voor bijzondere slootmilieus aangetroffen, en wat betreft beschermde vissoorten is alleen de kleine modderkruiper, beschermd onder de Habitatrichtlijn, aangetroffen. Daarnaast is het aannemelijk dat andere aandachtsoorten, zoals paling en kroeskarper voorkomen.

Volgens Natuurmonumenten (<http://edepot.wur.nl/117890>) is de zoogdierpopulatie weinig interessant. In de polder komen voornamelijk vrij algemene zoogdiersoorten voor, zoals de veldspitsmuis, de bosmuis, de haas, en de meervleermuis. Ook de voorkomende amfibieën zijn vrij algemeen, zoals de bruine kikker, de grote groene kikker (of meerkikker), de middelste groene kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. De enige soort libelle in het gebied is de veel voorkomende houtpantserjuffer.

Polder Schieveen ontleent zijn waarde vooral aan een groot aantal weidevogels. Aangetroffen broedvogels betreffen onder andere grutto, scholekster en tureluur. De gevonden aantallen zijn vrij hoog ten opzichte van andere weidevogelgebieden in Nederland. Trekvogels en wintergasten die zijn aangetroffen zijn onder meer kleine zwaan, kemphaan en lepelaar. Daarnaast komen smienten, kokmeeuwen, Kieviten en wilde eenden voor. Weidevogels zoals de grutto keren niet terug naar hetzelfde nest, maar vinden elk jaar een nieuw nest. Daarnaast zijn er voor de polder Schieveen als foerageergebied meerdere alternatieven in de Groenblauwe Slinger en daarbuiten voorhanden. Om die redenen heeft de Raad van State bepaald dat de Flora- en faunawet geen bouwactiviteiten verhindert op grond van de aanwezigheid van beschermde water- en weidevogels (Uitspraak 200803873/1).

In het kader van agrarische bedrijfsvoering wordt het grasland van kavel Overschie A 2523 in de huidige situatie regelmatig gemaaid en met mest geïnjecteerd. Dit is niet bevorderlijk voor weidevogels, en ook niet voor de natuurkwaliteit van slootwater en slootkanten. Het onttrekken van deze grond aan agrarische bedrijfsvoering heeft daarom naar verwachting een positieve uitwerking op flora en fauna. Daarbij overlapt het bouwvlak met het bouwvlak van de huidige tuindersloods, zodat het bouwplan nauwelijks ingrijpt in de bestaande natuur. De bestaande natuurkwaliteit zal dus in stand worden gehouden.

5.3 Water

Het hoogheemraadschap van Delfland schrijft voor onbebouwd gebied een minimale berging van 170 m³/ha voor en 325 m³/ha voor stedelijk gebied. De huidige functie is geen stedelijke zodat de berging minimaal 170 m³/ha dient te zijn. Door het dichte netwerk van sloten bedraagt de werkelijke berging in de gehele polder 160.044 m³. Dit komt neer op 336 m³ per ha en voldoet dus ruim aan de norm (MER Polder Schieveen, 2008, blz. 40).

De kavels Overschie A 2523 en Overschie A 2612 bestaan grotendeels uit grasland met een totale oppervlakte van 1,38 hectare. Overschie A 2523 wordt aan weerszijden begrensd door sloten, die in directe verbinding staan met de westelijk gelegen tocht. De totale lengte van deze sloten bedraagt circa 600 meter. Daarnaast ligt tussen kavel Overschie A 2612 en huisnummer 243 een scheidingssloot. Langs de Oude Bovendijk ligt een gemengde riolering en de geplande woning zal hierop worden aangesloten, waarbij hemelwater van het dak wordt afgevoerd op het oppervlaktewater.

De toename van de bebouwde oppervlakte is zeer klein ten opzichte van de totale omvang van de percelen, en de minieme afname van de waterberging kan gecompenseerd worden door de bestaande sloten iets te verdiepen. De invloed van de voorgenomen bebouwing op de waterberging is echter verwaarloosbaar gezien de huidige plannen voor verandering van de waterhuishouding in de polder. Het Natuur- en recreatieplan Schieveen (blz. 14) en het

Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk (blz. 21 en 32) voorzien in een aanzienlijk uitbreiding van de waterberging door het graven van een dubbele sloot tussen de polder en de woningen. Deze dubbele sloot maakt het mogelijk het waterpeil in de polder te verhogen en het huidige waterpeil voor de woningen langs de Oude Bovendijk in stand te houden.

De waterhuishouding levert dus geen bezwaren op. Een voordeel van het onttrekken van de kavels aan de huidige agrarische bedrijfsvoering is dat het stoppen van bemesting de kwaliteit van het slootwater verbetert.

5.4 Geluid

Op grond van art. 74 van de Wet geluidhinder ligt de bouwlocatie binnen de toetsingszone van de Oude Bovendijk, en bedraagt de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van de gevel afkomstig van verkeer op deze weg 48 dB (art. 82). Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Schieveen woningen Oude Bovendijk" blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Oude Bovendijk minder zal bedragen dan 48 dB. Dit is namelijk ook het geval voor nieuwe woningen in de nabijgelegen clusters A en B die op vergelijkbare afstand liggen van de weg.

De bouwlocatie is verder niet gelegen binnen de toetsingszones van de N209 (Doenkade), A13, een spoorweg, een industrieterrein of binnen de 35 Ke-contour van Rotterdam The Hague Airport (Gebruiksplan Rotterdam The Hague Airport 2012, blz. 17), zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze bronnen niet noodzakelijk is. De locatie ligt ook buiten de 20 Ke-contour van de luchthaven (Milieueffectrapport Zoneaanpassing Rotterdam Airport 2008, blz. 90).

5.5 Bodem

Van der Helm Milieubeheer BV heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de kavels Overschie A 2523 en 2612. Hiertoe zijn over de gehele onderzoekslocatie van 13.800 m² 20 boringen gedaan en zijn een drietal peilbuizen geplaatst voor grondwatermonsters. Het rapport van dit bodemonderzoek is toegevoegd bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de tuindersloods zijn twee verontreinigingen aangetroffen die verband houden met activiteiten die daar in het verleden hebben plaatsgevonden, en die lang geleden zijn beëindigd. Naast de tuindersloods heeft een olie- en kolenhok gestaan. De grond vertoont hier een olie-water reactie, en is kolengruishoudend. Uit nader onderzoek blijkt dat het monster matig verontreinigd is met olie en zink, en ook het grondwater is met olie verontreinigd. In het grondwater op 5 meter afstand (richting sloot) zijn echter geen verontreinigingen waargenomen. Achter de tuindersloods heeft in een betonnen bak een kolengestookte verwarmingsketel gestaan. Naast deze bak is zink in de bodem aangetroffen. De verontreinigingen met zink in de bodem bij de bak en het voormalige olie- en kolenhok zijn vermoedelijk gerelateerd aan de bodemvreemde bijmenging van kolengruis (Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek, blz. 13). Er zal nader onderzoek worden verricht naar de omvang van deze verontreinigingen voorafgaand aan de nieuwbouw, en de resultaten uit dat onderzoek zullen de saneringsstrategie bepalen om de grond geschikt te maken voor bewoning.

5.6 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet Milieubeheer (art 5.16 lid 1 onder c) bepaalt het Besluit NIBM dat projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren niet hoeven te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Voor deze projecten zijn geen belemmering ten aanzien van realisatie. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Op grond van het Besluit NIBM (art 4) wijst de Regeling NIBM categorieën van projecten aan die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit (art 4). Voor woningbouwlocaties is dit het geval bij niet meer dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg, en 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. De onderhavige aanvraag van een omgevingsvergunning betreft twee woningen. Samen met de 28 die zijn

voorzien in het stedenbouwkundig plan blijft het aantal woningen ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Deze bouwprojecten dragen dus in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

De concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de bouwlocatie zijn met waarden kleiner dan 28 µ/m³, 24 µ/m³ en 17 µ/m³ ruim beneden de grenswaarden van 40 µ/m³, 32,5 µ/m³, en 25 µ/m³ (Grootschalige Concentratiekaart Nederland 2013, RIVM), zodat de luchtkwaliteit positief bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Externe veiligheid

In de nabijheid van de bouwlocatie zijn een paar potentiële risicobronnen gelegen. Achtereenvolgens wordt voor elke risicobron toegelicht dat deze geen plaatsgebonden risico oplevert voor de te bouwen woningen, en dat de woningen ook niet (of verwaarloosbaar) bijdragen aan vergroting van het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Over de N209 (Doenkade) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het Bestemmingsplan Doenkade-N209 II zijn het plaatsgebonden en groepsrisico voor de huidige en de toekomstige situatie bepaald. Uit de risicoberekeningen blijkt dat er in de huidige situatie geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour aanwezig is. Dit betekent dat er geen kwetsbare bestemmingen, zoals woningen, binnen de contour vallen. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2020 eveneens geen sprake zal zijn van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour (Bestemmingsplan Doenkade-N209 II, 2010, blz. 41). Het invloedsgebied van de Doenkade is 900 meter (Bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos, 2013), en de afstand tot de bouwlocatie bedraagt meer dan 1000 meter.

Buisleidingen

Ter hoogte van de Hofweg en de Zuidersingel is een aardgastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie gelegen, met kenmerk W-521-01-KR-034. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. De leiding heeft op basis van de risicokaart een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en heeft een invloedsgebied van 140 meter. De bouwlocatie bevindt zich buiten het invloedsgebied van deze leiding (zie Bestemmingsplan "Molenweg e.o.", 2012, blz. 35).

Evenwijdig aan de N209 (Doenkade) ligt een olieleiding van de NAM met een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 95 bar. Deze leiding heeft een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 12 meter (Bestemmingsplan Doenkade-N209 II, 2010, blz. 45), en de bouwlocatie ligt buiten het invloedsgebied.

Rotterdam - The Hague Airport

De bouwlocatie ligt buiten de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van de luchthaven en lijkt ook buiten de 10-7 risicocontour te liggen (zie Milieueffectrapport Zoneaanpassing Rotterdam Airport, versie 3.9, 2006, blz. 49 en 51; Milieueffectrapport Zoneaanpassing Rotterdam Airport 2008, blz. 70). Het invloedsgebied van de luchthaven is erg groot. De berekende populatie tussen de 10-6 en 10-7 plaatsgebonden risicocontour bedraagt circa 49.000 mensen (Ontwerp bestemmingsplan 1^e fase natuur- en businesspark Schieveen, 2009, blz. 46). Twee nieuwe woning op circa 1,4 hectare eigen grond hebben daarom een te verwaarlozen invloed op het groepsrisico.

5.8 Milieuzonering

In de buurt van de bouwlocatie zijn twee veehouderijen gevestigd: Oude Bovendijk 224 en Rodenrijseweg 583. Oude Bovendijk 224 is een paardenpension. Voor paarden is geen geuremissiefactor vastgesteld, zodat op grond van art 4 van de Wet Geurhinder en Veehouderij de minimale afstand tussen een veehouderij en een woning buiten de bebouwde kom 50 meter moet bedragen. De werkelijke afstand tussen Oude Bovendijk 224 en de bouwlocatie bedraagt meer

dan 200 meter.

Rodenrijseweg 583 is een veehouderij met (vlees-)runderen. Voor deze dieren zijn in de Regeling Geurhinder en Veehouderij geuremissiefactoren vastgesteld. De kleinste afstand tussen de bouwlocatie en deze veehouderij bedraagt meer dan 70 meter. Op grond van art 2 lid 1 van de Regeling Geurhinder en Veehouderij is de geurbelasting van deze veehouderij berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning 2010 en de bijbehorende handleiding. Deze berekening is conservatief uitgevoerd, op basis van:

- de maximale capaciteit van de veehouderij op grond van de verleende hinderwetvergunning (d.w.z. 115 runderen),
- de wintermaanden wanneer alle dieren op stal staan,
- in de meest nabij de bouwlocatie gelegen centrale stal met mestopslag, en
- de belasting is berekend op de meest nabijgelegen hoek van het meest nabijgelegen (geplande) bouwvlak.

Ten behoeve van de invoer in V-Stacks zijn de verleende hinderwetvergunning en de bouwtekeningen bij de bouwvergunning(en) geraadpleegd. Meer specifiek zijn de volgende waarden ingevoerd:

Geurvoelige locatie

- x-coördinaat: 89686 (dichtst bij het dierenverblijf gelegen punt van het bouwvlak)
- y-coördinaat: 442 749 (dichtst bij het dierenverblijf gelegen punt van het bouwvlak)

Dierenverblijf (dichte stal met nokventilatie)

- x-coördinaat: 89751 (geometrisch gemiddelde van ventilatieopening)
- y-coördinaat: 442 806 (geometrisch gemiddelde van ventilatieopening)
- hoogte emissiepunt: 5,0 meter (hoogte ventilatienok)
- gemiddelde gebouwhoogte: 3,6 meter (zijgevel is 2,1 meter hoog)
- diameter emissiepunt: 2,76 meter² (fictieve gemiddelde diameter, die is afgeleid van de gemiddelde oppervlakte van de nokventilatie van 0,12 meter breed en 49,71 meter lang)
- verticale uitstroomsnelheid: 0.4 meter per seconde (standaardwaarde bij natuurlijke ventilatie)
- geuremissie: 4094 ouE (odour units) per seconde (115 runderen * 35,6 ouE/rund)

De uit V-Stacks resulterende geurbelasting op de gevel is ruim lager dan de op grond van art 3 lid 1 sub d Wet Geurhinder en Veehouderij toegestane geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht voor woningen buiten de bebouwde kom (met berekende ruwheid van 0,07). De geurbelasting is ook nog onder deze norm bij de maximale ontwerpcapaciteit van de stal, d.w.z. 155 runderen.

De geurbelasting is conservatief berekend, zodat de werkelijke belasting lager zal uitvallen. De veehouderij draait ook een veel lagere capaciteit dan het aantal runderen zoals gebruikt in de berekening. Op dit moment heeft de veehouder 34 runderen.

Het Bestemmingsplan Lint-Zuid (blz. 56) voorziet ook in de beëindiging van deze veehouderij aan de Rodenrijseweg 583. Om in te kunnen spelen op bedrijfsbeëindiging is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In art 24 sub 6.1b van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan wordt de herbestemming van Rodenrijseweg 583 na bedrijfsbeëindiging expliciet uitgewerkt (blz. 66). De stallen zijn eigendom van de gemeente Rotterdam en zullen in de toekomst worden gesloopt.

De aanwezigheid van veehouderijen in de nabijheid vormt dus geen belemmering voor de aangevraagde omgevingsvergunning.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De directe burens van de voorgenomen bouwlocatie zijn de bewoners van Oude Bovendijk 243. Deze bewoners zijn voor aankoop van de woning geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen van de familie . In de akte van levering is opgenomen dat de bewoners bekend zijn dat de omliggende gronden binnen afzienbare termijn een andere (woon-)bestemming krijgen. Op grond van deze akte zullen de bewoners, waar redelijk mogelijk, medewerking verlenen aan het realiseren van deze nieuwe bestemming.

De overige burens zijn de bewoners van Oude Bovendijk 245/245b op een afstand van circa 100 meter, en de bewoners van Oude Bovendijk 224 op een afstand van circa 200 meter. Gezien deze afstanden lijken deze burens geen direct belang te hebben bij het voorgenomen bouwplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanvrager ontwikkelt de locatie voor eigen rekening en risico.