BOdG ruimtelijk advies

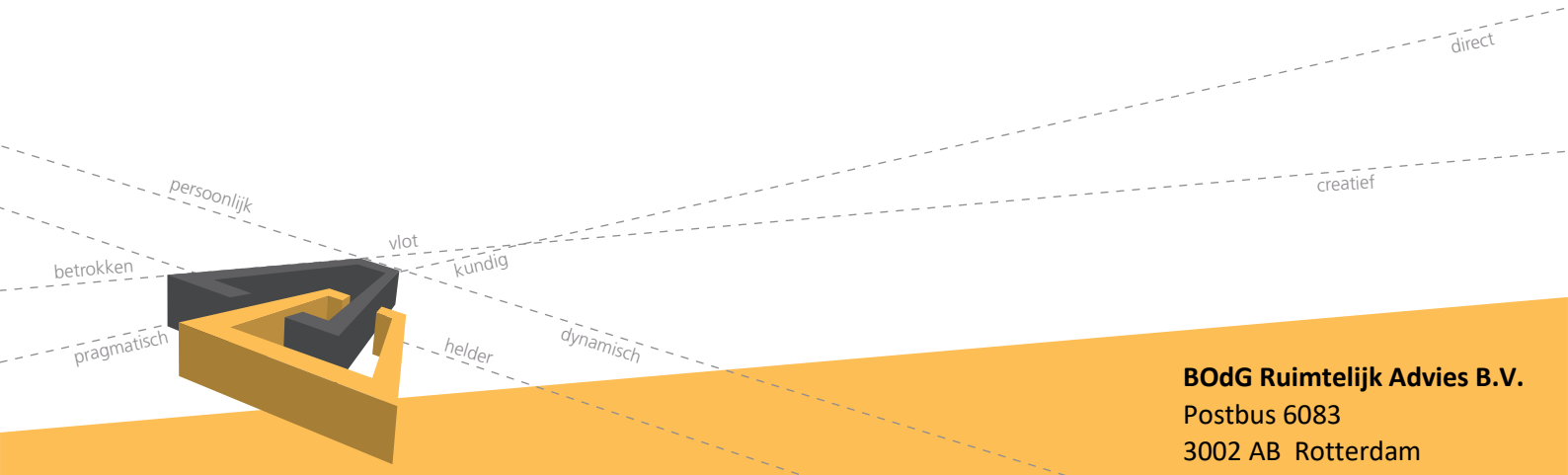
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
WONING NOORDSINGEL

21 november 2019

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONING NOORDSINGEL

Datum	21 november 2019
In opdracht van	[redacted]



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 15

3.1 Bestaande situatie 15
3.2 Projectbeschrijving 17

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19

4.1 Water 19
4.2 Milieuzonering 20
4.3 Geluid 20
4.4 Luchtkwaliteit 21
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Bodem 23
4.7 Archeologie 23
4.8 Flora en fauna 24
4.9 Duurzaamheid 25
4.10 Milieueffectrapportage 26

5. UITVOERBAARHEID 29

5.1 Financiële uitvoerbaarheid 29
5.2 Vooroverleg 29

6. CONCLUSIE 31

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

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op de hoek Jacob Catsstraat – Noordsingel heeft in het verleden een 19e-eeuws hoekpand gestaan, bestaande uit drie bouwlagen met kap. Nadat dit pand was gesloopt heeft de locatie jarenlang dienst gedaan als afgezet perk. Om het straatbeeld weer af te ronden, bestaat nu het voornemen om hier een woning te realiseren.

Het initiatief past echter niet binnen het geldend juridisch-planologisch kader (zie § 1.3). Om de woning te kunnen realiseren, dient met een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. Dit document dient hiertoe als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Noordsingel betreft de zuidwestelijke grens van de stadswijk Oude Noorden. Deze stadswijk ligt ten noorden van het centrum van Rotterdam en wordt omsloten door de Agniesebuurt, het Liskwartier, Rijksweg A20 en (Nieuw) Crooswijk. Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Noordsingel met de Jacob Catsstraat en ligt op steenworp afstand van de voormalige penitentiaire inrichting. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend staat als Rotterdam, sectie X, nummer 5308. De begrenzing van de toekomstige woonkavel wordt gevormd door de kadastrale grenzen aan de noordwest- en -oostzijde. Aan de zuidwest- en -oostzijde wordt de grens gevormd door het openbaar gebied. De omgeving van het projectgebied staat overwegend ten dienste van de woonfunctie.

Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

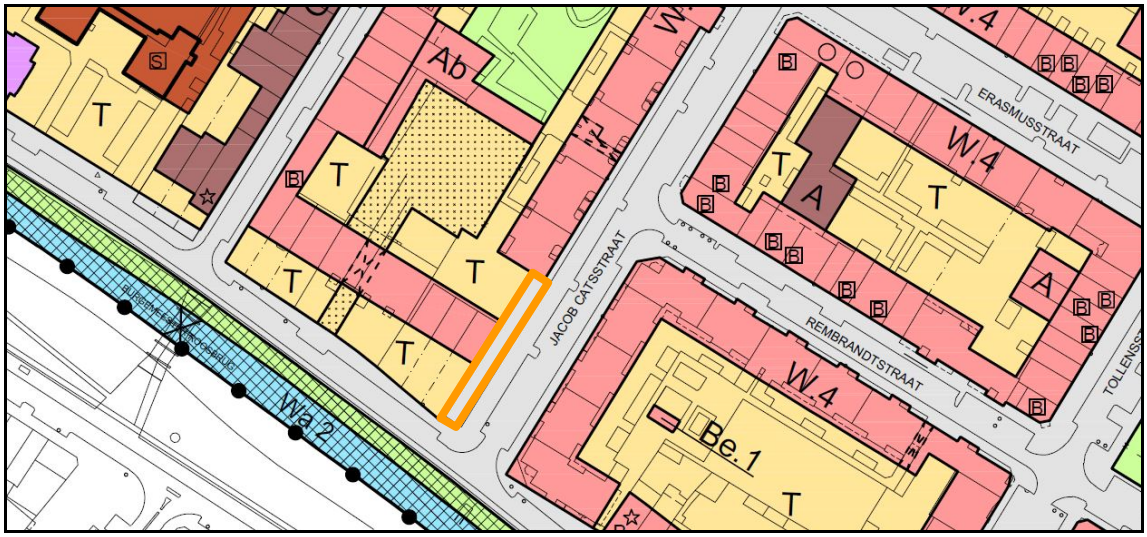
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Oude Noorden". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 24 juni 2010 en onherroepelijk sinds 24 september 2010.

Op de gronden van het projectgebied is de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gelegd, waardoor deze gronden bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, alsmede voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren. De bouwmogelijkheden op deze

gronden zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om uitstekende delen aan gebouwen te realiseren. Deze delen dienen minimaal 2,2 meter boven maaiveld te 'hangen' en mogen niet dieper zijn dan 2 meter.

Naast de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is ter hoogte van het projectgebied tevens sprake van twee dubbelbestemmingen. Zo is sprake van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden, te weten 'Archeologisch Waardevol Gebied B'. Daarnaast maakt het projectgebied deel uit van het beschermd stadsgezicht "Waterproject" (Singels van Rose). Ter bescherming hiervan is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Oude Noorden" (projectgebied oranje omkaderd).

Ter plaatse van het projectgebied staat de geldende bestemming uit het bestemmingsplan "Oude Noorden" de bouw van een woning niet toe. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de woning gebouwd zou 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 woning te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd met de aanvraag voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Nadat de vergunning onherroepelijk is, kan dan direct worden gestart met de bouw.

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 is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Conclusie
De bouw van één woning in het stedelijk gebied van Rotterdam heeft 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 een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Zodoende wordt de

beoogde ontwikkeling van één woning binnen het projectgebied niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. 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.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder

voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele ruimtelijke plannen.

Conclusie
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om binnen het projectgebied één woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. 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 woning past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie 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.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden die prioriteit verdienen bij de uitvoering. Het plangebied maakt hiervan geen deel uit. Wel wordt met betrekking tot de wijken rondom de binnenstad gesteld, dat stimulatie van gentrification een belangrijke strategie is. Gentrification draagt namelijk bij aan de gewenste aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en voor Rotterdammers die houden van het experimentele, pluriforme milieu van binnenstedelijke randzones. Door een mix van verschillende groepen stedelingen in een wijk, wordt de aantrekkingskracht van de wijk vergroot. Om gentrification te stimuleren is het van belang de openbare buitenruimte goed te beheren en het eigen woningbezit te verhogen. Kleinschalige herstructurering kan hierbij een positieve bijdrage leveren.

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:
    - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
    - 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
    - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
    - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;

    - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
    - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
    - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
    - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
    - goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
    - toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
    - 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.

Gebiedsplan Noord
In juli 2014 heeft de gebiedscommissie het gebiedsplan Noord 2015-2018 vastgesteld. In dit document wordt een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor het gebied Noord gegeven. Ook wordt specifiek ingezoomd op de wijk Oude Noorden. De ambitie voor deze wijk betreft het realiseren van een vitale, spannende stadswijk vol ondernemerschap, creativiteit en diversiteit. Dit trekt nieuwe bezoekers en bewoners. Daarnaast is het ook een wijk die met haar voorzieningen bewoners, jong en oud, ondersteunt en aanmoedigt. Dat leidt tot sociale stijging; deze sociale stijgers moeten in de wijk blijven.

Om deze ambitie te realiseren zijn enkele doelen gesteld. Zo dient sprake te zijn van een aantrekkelijk en divers voorzieningenniveau en is het zeer wenselijk dat de sociale stijgers in het Oude Noorden blijven wonen. Een derde doelstelling betreft de wens om meer kapitaalkrachtiger en/of hoger opgeleide instromers naar het Oude Noorden te trekken. De instroom van wat meer draagkrachtiger bewoners versterkt het economisch draagvlak voor allerlei voorzieningen. Dit kan gerealiseerd worden met een aanbod van nieuwbouw, kluswoningen en transformatie en verkoop van corporatiewoningen.

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

Ondanks de ligging van het projectgebied in het beschermd stadsgezicht “Waterproject” is sprake van het welstandsniveau 'bijzonder' en het gebiedstype ‘niet planmatige uitbreidingen’. Bij niet-planmatige uitbreidingen wordt de stedenbouwkundige structuur gevormd door gesloten bouwblokken en bestaat de bebouwing uit afzonderlijke panden met een eigen architectuur of uit een kleine serie panden met dezelfde architectuur. In het bouwblok zijn de hoeken vrijwel altijd architectonisch verbijzonderd. De panden hebben een klassieke, verticale gevelopbouw die bestaat uit een basement, een middendeel en een bekroning door middel van een afwijkend vormgegeven bovenste laag.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en van de welstandstoets is het in stand houden van de architectonische ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Bij nieuwbouw gaat het hierbij om het aansluiten bij de bestaande c.q. oorspronkelijke structuur van het gebied (rooilijnen, bouwhoogtes).

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van een type woning, die aansluit bij de huidige vraag en/of de wens om in eigen beheer een woning te kunnen realiseren. Hierdoor kunnen woningen gerealiseerd worden in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. Deze ontwikkeling draagt tevens bij aan de gemeentelijke doelstelling om over complete woonmilieus te beschikken en aan de wens om kapitaalkrachtigere en/of hoger opgeleide mensen zich te laten vestigen in het Oude Noorden. 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 huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Bestaande situatie

In 1862 werd de Noordsingel gegraven als onderdeel van het Waterproject van landschapsarchitect Rose, waarmee Rotterdam in die tijd voorzien moest worden van schoon oppervlaktewater. In eerste instantie zou de Noordsingel tevens de nieuwe stadsrand worden en de polder ten noorden van de singel onbebouwd blijven. Door een snelle bevolkingstoename is het echter noodzakelijk gebleken om ook de rest van de polder te bebouwen. Hiermee werd gestart in 1877, waardoor het Oude Noorden tot de oudste stadsuitbreidingswijken van Rotterdam behoort. Het stratenpatroon werd aangelegd volgens de oude cope-verkaveling van het landschap. Daarbij werd getracht om iedere 180 tot 200 meter een bredere hoofdstraat aan te leggen, hetgeen niet geheel is geslaagd. Eind jaren zeventig van de vorige eeuw kwam het stadsvernieuwingsproces op gang. In hoog tempo werden tot in de negentiger jaren nieuwbouw- en renovatieprojecten uitgevoerd, waarbij zo nodig complete stratenblokken werden veranderd. In het zuid(west)elijk deel, alwaar ook het projectgebied ligt, bleef de bestaande stedenbouwkundige structuur grotendeels overeind, alleen de invulling werd anders. Inmiddels is het stadsvernieuwingsproces voltooid.

Afbeelding 3: Oude Noorden (oranje omkaderd) in relatie tot centrum Rotterdam.

Zowel aan de zuid- als aan de noordzijde van de Noordsingel is een gelijknamige straat gelegen. Het projectgebied bevindt zich aan de noordelijke straat Noordsingel en ligt daarmee aan de zuidwestzijde van het Oude Noorden. Ten noordwesten van het projectgebied staan voornamelijk nog de oorspronkelijke singelpanden, die zijn gebouwd in de periode 1870 t/m 1900. Deze panden bestaan uit drie lagen met kap met een zeer divers gevelbeeld, waarbij de gebouwen voornamelijk voor de woonfunctie worden gebruikt. Op de hoek Noordsingel / Burgemeester Roosstraat is een horecavestiging aanwezig. Hier bevindt zich ook één van de

twee ‘uitzonderingen’ in het historische straatbeeld. Dit betreft een in 1940 gebouwd appartementencomplex, dat uit vier bouwlagen bestaat en plat is afgedekt. De andere uitzondering betreft een tweede appartementencomplex. Dit complex is gebouwd in 2001 en heeft een trapsgewijze hoogteopbouw; ter hoogte van de buurpanden is sprake van vier bouwlagen, terwijl het middendeel bestaat uit vijf lagen. Door de aanwezige (diepe) voortuinen en de groenstroken naast de singel, heeft de Noordsingel ter hoogte van het projectgebied een groen karakter.

Afbeelding 4: Aanwezige bebouwing langs Noordsingel ten noordwesten van projectgebied.

Ten zuid- en noordoosten van het projectgebied is het in de jaren 80 van de vorige eeuw uitgevoerde stadsvernieuwingsproces goed zichtbaar. De oorspronkelijk aanwezige panden aan de Jacob Catsstraat zijn gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor grootschalige appartementencomplexen. Deze complexen bestaan uit vier à vijf bouwlagen en zijn plat afgedekt. Ten opzichte van de oorspronkelijke straatwand, die verderop in de Jacob Catsstraat nog zichtbaar is, zijn deze wooncomplexen wat verder van de straat gelegen. Omdat de gevels van deze gebouwen direct grenzen aan de openbare ruimte, heeft de Jacob Catsstraat een stenig karakter.

Afbeelding 5: Aanwezige bebouwing in Jacob Catsstraat ten zuid- en noordoosten van projectgebied.

Ter hoogte van het projectgebied heeft in het verleden een 19^{e}-eeuws hoekpand gestaan, bestaande uit drie bouwlagen met kap. De bebouwing liep, in tegenstelling tot de

naastgelegen panden, hierbij door tot aan het trottoir langs de Noordsingel. Er was dus geen sprake van een diepe voortuin. De begane grond van dat oorspronkelijke gebouw is als horecavestiging in gebruik geweest en de bovenliggende verdiepingen werden gebruikt als woonruimte. Dit pand is echter al geruime tijd niet meer in het straatbeeld aanwezig. Het projectgebied was tot voor kort als groenstrook ingericht en afgezet met een laag hekwerk. Momenteel vinden echter diverse werkzaamheden plaats in het kader van bodemonderzoek. De locatie zelf wordt voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de bouw, door de gemeente bouwrijp opgeleverd. De aanwezige beplanting zal daarbij verdwenen zijn.

Afbeelding 6: Huidige situatie binnen projectgebied.

3.2 Projectbeschrijving

Binnen het projectgebied is een eengezinswoning voorzien die wordt uitgevoerd als een hedendaags singelpand. Zoals aangegeven in § 1.4 wordt de aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking gecombineerd aangevraagd met die voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Een gedetailleerde projectbeschrijving kan daarmee achterwege blijven, aangezien deze ruimtelijke onderbouwing een directe bijlage vormt van de bouwaanvraag. Volstaan kan dus worden met een meer algemene beschrijving van het voornemen onder verwijzing naar de documenten die behoren tot de aangevraagde omgevingsvergunning. Nadat deze vergunning onherroepelijk is, kan dan ook direct worden gestart met de bouw.

In tegenstelling tot de oorspronkelijke 19^{e}-eeuwse situatie wordt de nieuwbouw niet doorgezet tot aan het trottoir langs de Noordsingel, maar komt deze in lijn te staan met de voorgevels van de naastgelegen woningen. Dit betekent dat sprake is van een diepe voortuin.

Aan de zijde van de Jacob Catsstraat sluit de nieuw te bouwen woning aan op de blinde kopgevel van het naastgelegen woongebouw. Ten opzichte van dit woonblok staat de nieuwbouw wat verder naar voren. Hiermee wordt aangesloten op de oorspronkelijke straatwand van de Jacob Catsstraat, die verderop in de straat zichtbaar is. Door de beoogde nieuwbouw wordt het stadsvernieuwingsblok als het ware ingesloten door de beide uiteinden van de Jacob Catsstraat, die zich op de oorspronkelijke rooilijn van de straat bevinden.

De entree van de beoogde woning is voorzien aan de Jacob Catsstraat, waardoor de woning zich kan oriënteren op de Noordsingel en de voortuin. De begane grond wordt georganiseerd rond een patio. Aan de zijde van het perceel Noordsingel 77 wordt deze patio afgeschermd met een tuinmuur, waardoor de privacy geborgd wordt. De begane grond heeft een

bouwhoogte van 3 à 4 meter en loopt dus tot aan de kopgevel van het naastgelegen woonblok. De tweede en derde bouwlaag lopen zowel aan de voor- als aan de achterzijde in lijn met de gevels van de naastgelegen woningen aan de Noordsingel. De totale bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt zo'n 10,6 meter.

Parkeren
In het plan de realisatie behelst van één woning met een grootte van minder dan 300 m2 GBO, behoeft niet te worden voldaan aan de parkeereis (volledige vrijstelling). Het parkeren op eigen terrein is hierbij niet noodzakelijk en feitelijk ook niet wenselijk omdat het vanwege de inrit ten koste zal gaan van één à twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De initiatiefnemers zullen een aanvraag indienen voor een parkeervergunning op straat.

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 betrekt 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 Schieland en de Krimpenerwaard, 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). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied één woning te realiseren. Omdat de gronden momenteel geheel onverhard zijn, leidt deze ontwikkeling tot een toename van het verhard oppervlak. Deze toename wordt veroorzaakt door het grondoppervlak van de beoogde woning en bedraagt zo'n 160 m^2. Gezien deze beperkte toename wordt het treffen van compenserende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Daarnaast zijn de mogelijkheden tot het treffen van compenserende maatregelen binnen het projectgebied ook zeer beperkt. Mogelijk dat het hemelwater dat op het dak valt wordt afgekoppeld, zodat het kan infiltreren in de voortuin. Tevens wordt overwogen om het dak van de laagbouw als 'groen' uit te voeren.

De nieuwe woning wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, maar wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Desondanks is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare 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.

De dichtstbijzijnde waterkering ligt op ongeveer 455 meter ten oosten van het projectgebied. Het betreft de regionale waterkering langs de Rotte. De bij deze waterkering behorende beschermingszone strekt zich uit tot op 5 meter van de kern en is niet over het projectgebied gelegen. De waterkerende functie van dit dijklichaam wordt door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed.

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 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.

Uit het geldende bestemmingsplan “Oude Noorden” blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen de activiteiten binnen de bestemming ‘Gemengd 1 t/m 3’. Hierbij gaat het om winkels, kantoren, praktijkruimten, bedrijven tot en met categorie 2, horeca en/of maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak ‘Gemengd’ bevindt zich aan de Burgemeester Roosstraat en ligt op circa 80 meter afstand van het projectgebied. Gesteld wordt, dat kan worden voldaan aan de geldende richtafstanden uit de VNG-uitgave. Daarnaast zijn reeds diverse woningen op kortere afstand gesitueerd en worden dergelijke inrichtingen als passend in een woonomgeving ervaren. Dit blijkt ook uit de in het bestemmingsplan “Oude Noorden” opgenomen bestemmingen “Gemengd 1 t/m 3”, waar de gronden naast de hiervoor genoemde hinder veroorzakende functies mede bestemd zijn voor woningen.

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 wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet

onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit project voorziet in de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk één woning. Deze woning ligt niet binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met een akoestisch onderzoek[1] berekend wat de geluidsbelasting van de volgende 30 km/h-wegen is: Noordsingel (noord- en zuidzijde), Zomerhofbrug, Jacob Catsstraat en Rembrandtstraat. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 61 dB (exclusief reductie). Deze belasting is berekend op de gevel aan de zijde van de Noordsingel; voor de gevel aan de zijde van de Jacob Catsstraat is een belasting berekend van 60 dB (exclusief reductie). Een dergelijke belasting wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'tamelijk slecht'. Desondanks wordt gesteld dat sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, aangezien de beoogde woning beschikt over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Daarnaast leidt de bouw van deze woning ook tot een afschermende werking ten opzichte van de achterliggende tuinen. Ook ligt de berekenende waarde onder de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel is het van belang dat de gevels zodanig geconstrueerd worden, dat voldaan kan worden aan het binnenniveau van 33 dB. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' de realisatie van de beoogde woning niet in de weg staat.

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 is één woning voorzien. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Noordsingel als

[1] Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Henkes Noordsingel 77 te Rotterdam, januari 2018, rapportnummer Rakv489aaA0.fa.

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 woning op gepaste afstand ligt van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-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 zijn enkele risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 395 meter ten zuidwesten van het projectgebied. Het betreft hier een chloorbleekloogtank met een capaciteit van 1.100 liter aan het Benthemplein. Deze risicobron kent geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Direct ten zuiden van deze risicobron is tevens een tweede risicobron aanwezig, namelijk een brandstofservicestation aan de Schiekade. Doorzet van LPG vindt hier niet plaats. De bijbehorende risicocontour reikt hierbij niet tot aan het projectgebied. De in de omgeving aanwezige stationaire bronnen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Mobiele bronnen (transportroutes)

Over de Rijksweg A20 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - knooppunt Terbregseplein). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 1.140 meter van de A20 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmering.

Parallel aan de Rijksweg A20, ligt de spoorlijn Rotterdam - Gouda. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 1.180 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

Volgens het Besluit transportroutes externe veiligheid gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen

wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het projectgebied op grotere afstand van de hierboven genoemde transportroutes ligt en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, is nader onderzoek naar groepsrisico vanwege deze risicobronnen niet noodzakelijk.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de Rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en afsluitbare ventilatieopeningen.

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 een verkennend bodemonderzoek[2] blijkt de grond niet tot licht verontreinigd is met metalen en PAK. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. De boven- en (puinhoudende) ondergrond zijn niet verdacht voor het voorkomen van asbest. Geconcludeerd wordt dat milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de het gebruik voor wonen met tuin.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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.

[2] Gemeente Rotterdam, verkennend bodemonderzoek hoek Noordsingel-Jacob Catsstraat, februari 2019, dossiernummer 2018-0043.

Het projectgebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Conform het bestemmingsplan “Oude Noorden” geldt voor het projectgebied een vergunningsplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 m beneden maaiveld én met een verstoringsoppervlak groter dan 200 m^2.

Het grondoppervlak van de beoogde woning bedraagt circa 150 m^2. Dit betekent, dat de grenswaarden van het toegestane verstoringoppervlak niet worden overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk, zo is door Bureau oudheidkundig onderzoek Rotterdam (BOOR) ook tijdens het vooroverleg bevestigd. Indien bij de werkzaamheden archeologische relicten worden aangetroffen, geldt hiervoor een meldingsplicht.

Het projectgebied maakt ook onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht “Waterproject”. Het betreft hier de singels van Rose: een stelsel van singels die door stadsarchitect W.N. Rose zijn ontworpen en halverwege de 19^{e} eeuw zijn aangelegd als hygiënische oplossing voor de doorspoeling van stadswateren en als structureel element voor stadsuitbreidingen. De zeven singels van het Waterproject – Westersingel, Spoorsingel, Noordsingel, Crooswijksesingel en Boezemsingel – hebben in 2014 de status van Beschermd Stadsgezicht gekregen. Vandaag de dag is verreweg het grootste deel van het oorspronkelijke Waterproject nog intact en functioneert het niet alleen als waterhuishouding, maar ook als lint van bijzondere schoonheid en allure.

Ook de langs de singels gesitueerde bebouwing maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Het lint van hoogwaardige, beeldbepalende bebouwing, variërend van riante eclectische villa’s tot herenhuizen en middenklasse-etagewoningen, vormt als het ware een ‘gouden rand’ tussen de overwegend met arbeiderswoningen volgebouwde 19^{e}-eeuwse uitbreidingswijken. Daarnaast heeft het bebouwingslint aan kwaliteit gewonnen door de aanwezigheid van bijzondere functies met een representatief uiterlijk. In de rijke vormgeving van uiteenlopende neostijlen, van Jugendstil tot zakelijker bouwstijlen uit de eerste decennia van deze eeuw, kan de gestage ontwikkeling terug van het Waterproject vanaf 1864 tot in het begin van de twintigste eeuw teruggezien worden. Dit hoogwaardige bebouwingslint is ook van grote betekenis voor de perceptie van het waterproject als integraal concept.

De beoogde woning wordt uitgevoerd als een hedendaags singelpand en draagt daarmee bij aan de verdere versterking van deze gouden rand langs de Noordsingel. Omdat de singel zelf ongemoeid blijft, net als de bijbehorende oevers, wordt gesteld, dat de beoogde nieuwbouw past binnen het beschermd stadsgezicht “Waterproject”.

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).

Het projectgebied ligt in het centrum van Rotterdam en maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan elf kilometer afstand. Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 1.750 meter afstand. Het betreft hier de Nieuwe Maas, dat tevens een drukke vaarroute is. Gezien deze afstanden, de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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.

De grond wordt door de gemeente bouwrijp overgedragen aan de initiatiefnemer van het project. Dit betekent dat de in het projectgebied aanwezige (laagblijvende) planten en struiken zijn verwijderd op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend. In dat kader heeft een verkennend onderzoek[3] plaatsgevonden naar beschermde soorten. Op basis van het bureauonderzoek en het veldbezoek werd geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van verblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis en huismussen. Dit is door Bureau Stadsnatuur nader onderzocht[4]. Tijdens dat onderzoek zijn geen Huismussen binnen het plangebied waargenomen, óók niet in de ruimere omgeving. Het is zeker dat het projectgebied geen functie vervult voor deze soort. Ten aanzien van de vleermuizen zijn evenmin beschermde functie in het projectgebied aanwezig. Wel is een paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis in de nabijheid van het projectgebied vastgesteld. Verstoring daarvan dient voorkomen te worden door bouwverlichting te voorkomen in de kwetsbare periode van augustus tot en met oktober.

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 woning.

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

[3] Gemeente Rotterdam, Verkennend onderzoek Beschermde Soorten, maart 2019.

[4] Bureau Stadsnatuur, Ecologisch onderzoek Jacob Catsstraat Rotterdam, november 2019.

gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

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

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

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

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied één woning te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO_2-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Daarnaast wordt het dak van de woning daar waar mogelijk als een ‘groen dak’ uitgevoerd. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie, het toepassen van een warmtekoppeling en/of het vergroenen van gevels.

De herontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling vindt een bredere differentiatie van woningen plaats. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

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 het doorlopen van de m.e.r.-procedure 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, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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 m^2 of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van één woning. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het project is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van één woning. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar in het verleden al bebouwing aanwezig is geweest. Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer een zeer minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het plangebied wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de ontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Vooroverleg

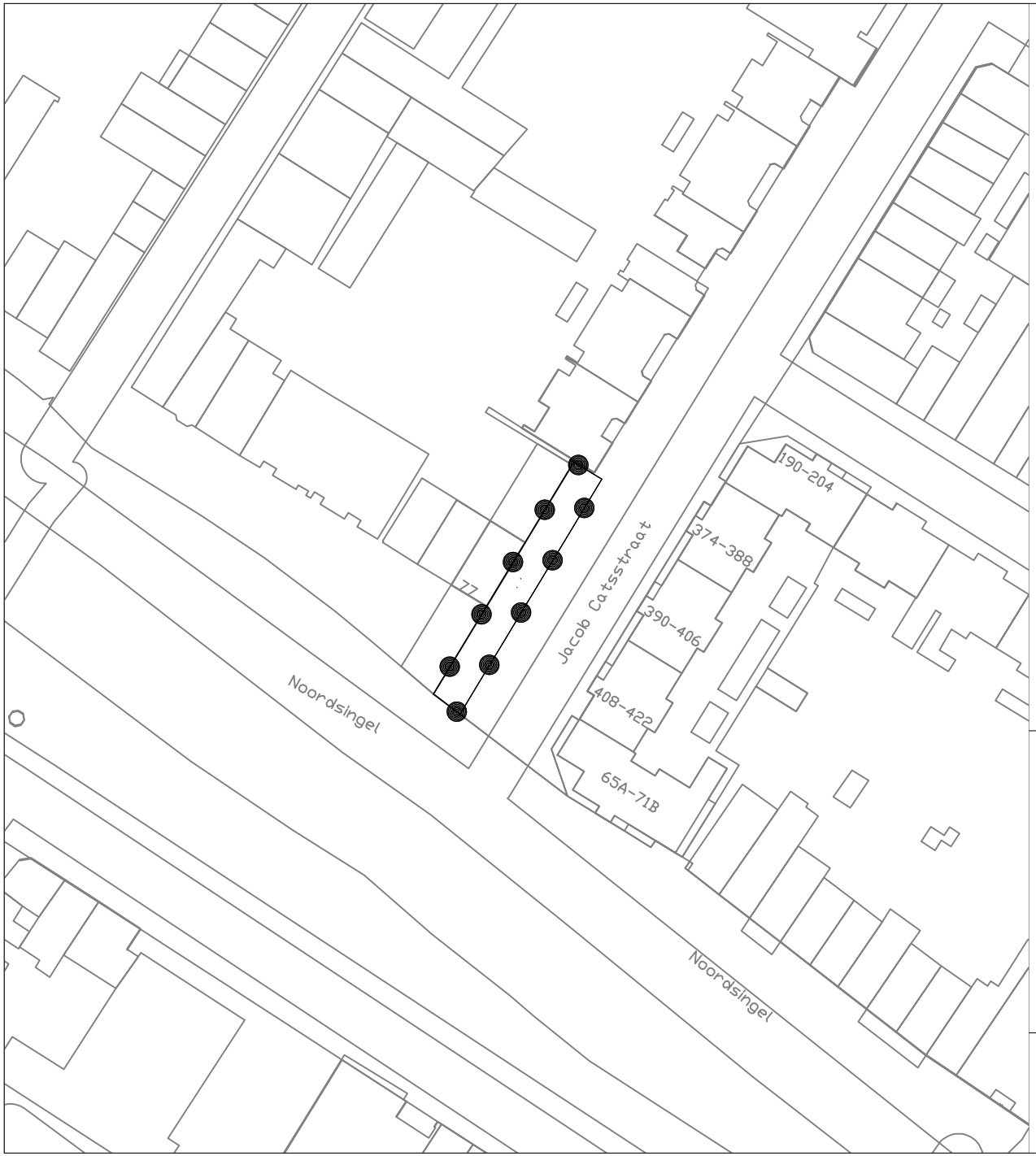
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben twee overlegpartners formeel gereageerd; de Gasunie, Bureau oudheidkundig onderzoek Rotterdam (BOOR), het Hoogheemraadschap van Schieland en de krimpenerwaard en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Alle geven aan dat geen van hun belangen door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het geding zijn. De VRR merkt wel op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. BOOR geeft aan dat op grond van het bestemmingsplan “Oude Noorden” voor het projectgebied een vergunningsplicht geldt voor werkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld én met een verstoringsoppervlak groter dan 200 m2. Nu daar geen sprake van is het raadzaam om (wellicht ten overvloede) te benadrukken dat archeologie in dit geval geen rol speelt. Dit is zodanig in de onderbouwing opgenomen.

Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

6. CONCLUSIE

Realisatie van één woning binnen het projectgebied aan de Noordsingel te Rotterdam vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om één woning binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met realisatie van de woning worden gestart.



VERKLARING

Projectgebied

project:
Woning Noordsingel
gemeente:
Rotterdam
fase:
Omgevingsvergunning
opdrachtgever:
[redacted]

datum : 21 november 2019 Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
[redacted]