



Gemeente Rotterdam



Ruimtelijke onderbouwing “*Charloisse Lagedijk - Kruidenierslocatie*”



Ontwerp

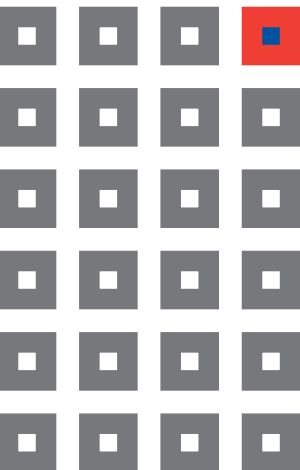


16 maart 2020

Gemeente Rotterdam

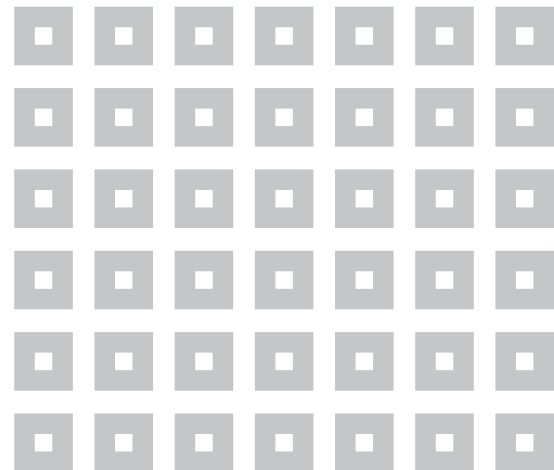
Ruimtelijke onderbouwing “*Charloisse Lagedijk - Kruidenierslocatie*”

Ontwerp



Inhoud:

- Ruimtelijke onderbouwing



werknummer: 619.109.50
datum: 16 maart 2020
bestand: J:\619\109\50\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept-ontwerp	11 april 2019
Ontwerp	9 maart 2020
<i>Terinzagelegging</i>	
Definitief	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Doel van het project.....	1
1.3	Ligging projectgebied	1
1.4	Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan	2
2.	Beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Planbeschrijving.....	10
3.1	Bestaande situatie	10
3.2	Toekomstige situatie	10
4.	Milieuaspecten	12
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.2.1.	Kader	13
4.2.2.	Onderzoek.....	13
4.2.3.	Conclusie.....	14
4.3	Geluid	14
4.3.1.	Kader	14
4.3.2.	Onderzoek.....	16
4.3.3.	Conclusie.....	16
4.4	Luchtkwaliteit.....	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.5.1.	Kader	19
4.5.2.	Onderzoek en conclusie	20
4.6	Bodemgeschiktheid.....	20
4.6.1.	Kader	20
4.6.2.	Onderzoek.....	21
4.6.3.	Conclusie.....	22
4.7	Flora en fauna	22
4.7.1.	Kader	22

4.7.2.	Onderzoek.....	23
4.7.3.	Conclusie.....	25
4.8	Overige belemmeringen	25
5.	Water	26
5.1	Beleidskader	26
5.2	Watertoets	27
6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
6.1	Archeologie.....	31
6.2	Cultuurhistorie	31
7.	Mobiliteit.....	33
7.1	Verkeer	33
7.2	Parkeren.....	33
8.	Duurzaamheid	35
9.	Uitvoerbaarheid.....	36
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
9.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
9.3	Vooroverleg	36
10.	Besluitvlak	37

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1:	Aanmeldnotitie Charloisse Lagedijk - Kruidenierslocatie
Bijlage 2:	Aanvullende notitie bedrijven & milieuzonering, KuiperCompagnons, d.d. 29 augustus 2018
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek Building Construction en Best, KuiperCompagnons, 4 maart 2020
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeers- railverkeers- en industrielawaai Charloisse Lagedijk, KuiperCompagnons, d.d. 9 maart 2020
Bijlage 5:	Onderzoek aspect externe veiligheid, KuiperCompagnons, d.d. 28 november 2019
Bijlage 6:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Charloisse Lagedijk, Hopman en Peters, d.d. 19 december 2018
Bijlage 7:	Aanvullend bodemonderzoek ondergrond Charloisse Lagedijk, Hopman en Peters, d.d. 19 februari 2020
Bijlage 8:	Quickscan flora en fauna, Van der Goes en Groot, d.d. 19 december 2018
Bijlage 9:	Inventarisatie Charloisse Lagedijk 830 in Rotterdam, Van der Goes en Groot, d.d. 1 oktober 2019
Bijlage 10:	Activiteitenplan Charloisse Lagedijk 830 in Rotterdam, Van der Goes en Groot, d.d. 25 september 2019

- Bijlage 11:** Stikstofdepositie-onderzoek woningbouw Charloisse Lagedijk, KuiperCompagnons, d.d. 14 november 2019
- Bijlage 12:** Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, d.d. 10 maart 2020
- Bijlage 13:** Beleidsbesluit archeologie, Archeologie Rotterdam (BOOR), d.d. 5 maart 2020
- Bijlage 14:** Goedkeuringsbrief BUS melding Immobiel Charloisse Lagedijk, Gemeente Rotterdam, d.d. 11 maart 2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

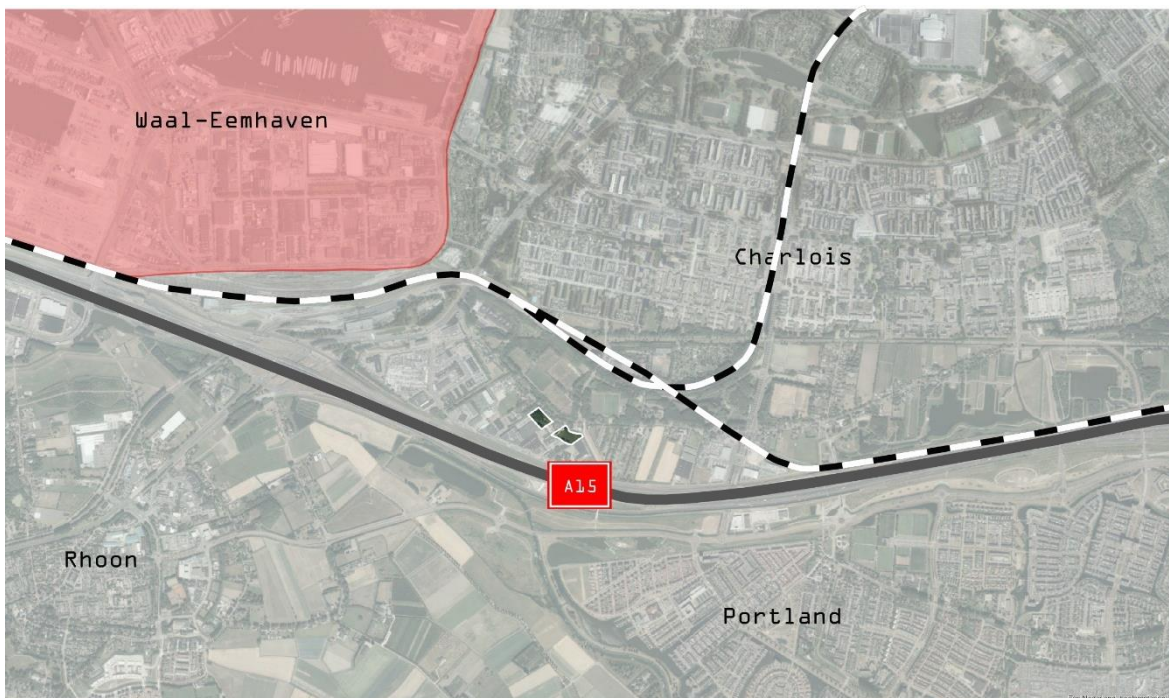
De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om woningbouw te ontwikkelen op twee percelen aan de Charloisse Lagedijk op de voormalige kruidenierslocatie. Het huidige bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling niet op de gewenste wijze mogelijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van 15 woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Doel van het project

De beoogde realisatie van de woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Charloisse Lagedijk'. Om de gewenste ontwikkeling van het perceel in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide Wabo-procedure). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

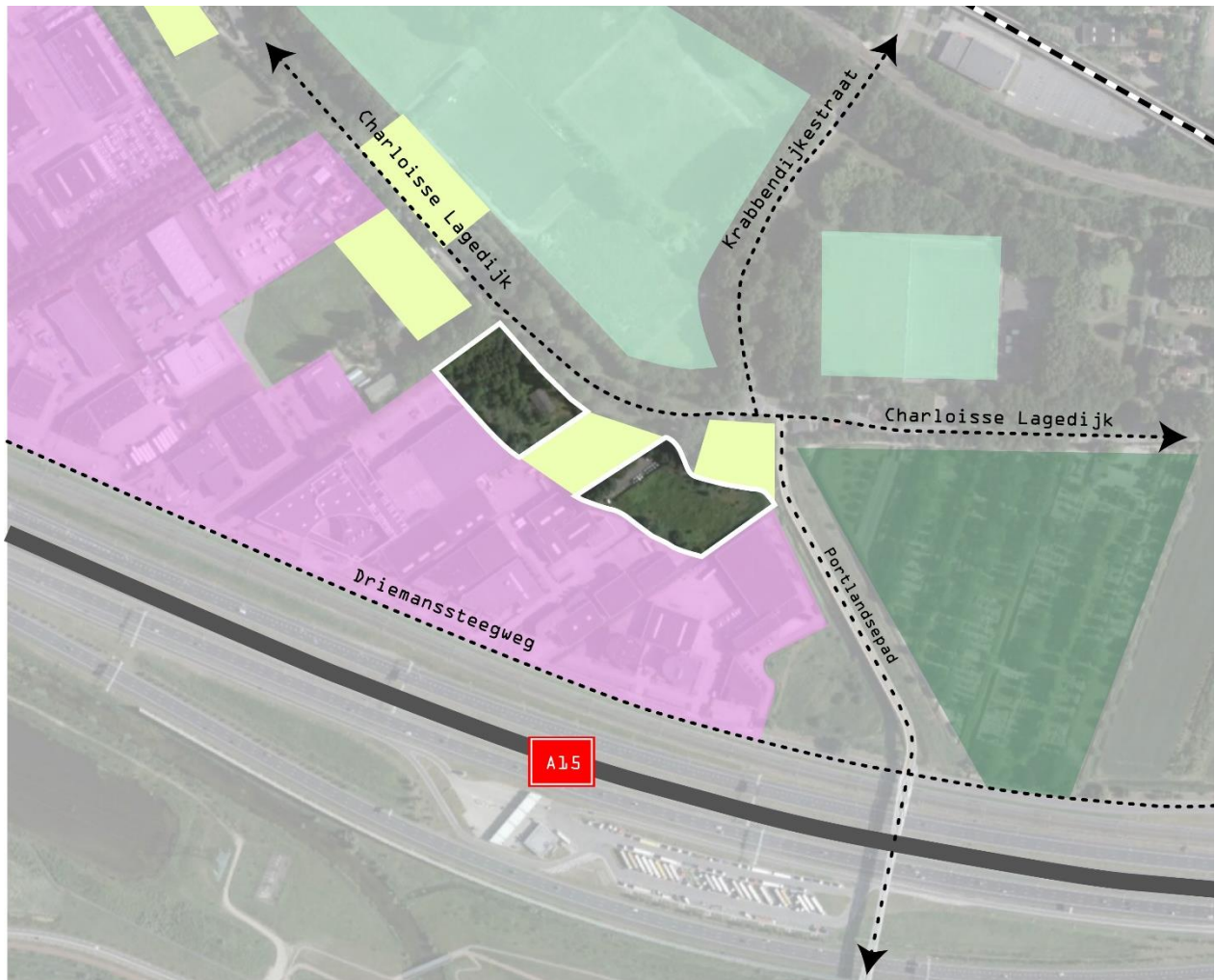
1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden, is gelegen in de wijk 'Charlois', in het zuidoosten van Rotterdam. Op enige afstand is het gezoneerde industrieterrein 'Waal-Eemhaven' gelegen. De locatie ligt ingeklemd tussen verschillende transportassen. Ten zuiden van het projectgebied ligt de Rijksweg A15. Ten noorden van het projectgebied ligt een metrolijn die vanaf station Rhoon via station Slinge richting het centrum van Rotterdam voert. Bovendien ligt ten noorden van het projectgebied een spoorlijn die vanaf de oostelijke havens voert richting de Drechtsteden en het centrum van Rotterdam.



Afbeelding 1.1: globale ligging van het projectgebied in de omgeving.

Het projectgebied is gelegen aan de Charloisse Lagedijk en bestaat uit twee deelgebieden die van elkaar zijn gescheiden door een woonperceel. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied door bedrijvigheid aan de Driemanssteeweg begrensd. Op diverse plaatsen aan het lint langs de Charloisse Lagedijk zijn woningen aanwezig. Zo ook ten noordoosten en ten westen van het gebied. Ten noord(oosten) van de Charloisse Lagedijk zijn diverse sportvelden gelegen. Ten oosten van het projectgebied ligt het Portlandsepad, een langzaam verkeersroute die Charlois met de Albrandswaardse wijk Portland verbindt. Aan de oostzijde van dit pad is een begraafplaats gelegen.



Afbeelding 1.2: ligging van het projectgebied en de omliggende functies.

1.4 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Charloisse Lagedijk', dat op 2 februari 2017 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan kent het projectgebied de bestemming 'Agrarisch'. Bovendien kent het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en kennen de gronden, in het noordoosten tegen de dijk, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterking'. Ten slotte kent het gehele projectgebied nog de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de ontwikkeling van woningen niet toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is op de percelen maakt dit met behulp van een wijzigingsplan wél mogelijk. De gewenste stedenbouwkundige verkaveling voldoet echter niet volledig aan de regels die gekoppeld zijn aan deze bevoegdheid. Daarom wordt de uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.



Afbeelding 1.3: uitsnede geldende bestemmingsplan (het projectgebied is met een zwarte stippellijn omkaderd)

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

In het SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro)

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 woningen. Een ontwikkeling, met een dergelijke omvang, dient aangemerkt te worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waardoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Behoefte

De regiogemeenten van de toenmalige Stadsregio Rotterdam hebben de woonvisie 'Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020' (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. In april 2014 is deze woonvisie aanvaard door de provincie en daarmee als regionale woonvisie te beschouwen. Uit de woonvisie blijkt dat er een substantiële behoefte is aan nieuwe woningen in de stad en regio: het gaat om 28.000 nieuwe woningen tot 2020. De 15 nieuwe woningen voorzien dus in een behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het projectgebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. De locatiekeuze behoeft om deze reden geen verdere onderbouwing.

Het plan is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking of ander Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

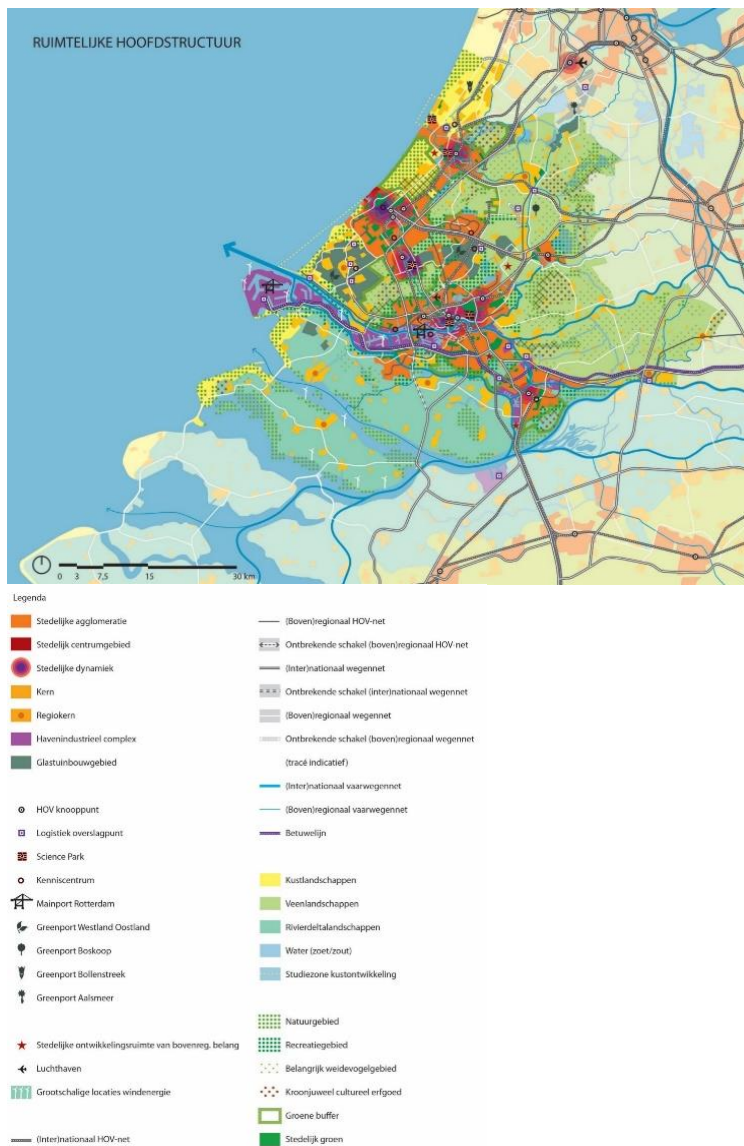
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is projectgebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei' en 'Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Ontwikkelingen in het gebied 'jonge zeeklei' dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering hiervan. Voor wat betreft de 'oude stroomgordels en geulafzettingen' dienen ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van woningen waarbij de bestaande, kenmerken Charloisse Lagedijk intact wordt gelaten. Met voorgenomen ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de oude onregelmatige patronen en reliëf in het landschap. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale kwaliteitskaart.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Landschap en cultuurhistorie

Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarde en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Wonen

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijk leefomgeving, aansluitend op de behoefte van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen. Op deze locatie is expliciet gekeken naar de omliggende bedrijvigheid en zijn aanvullende maatregelen getroffen. De woningen zijn ingepast in de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuur waarin de Charloisse Lagedijk leidend is. Met voorgenomen ontwikkeling wordt deze dijk niet aangetast en worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet geschaad.

De ontwikkeling van woningen, op braakliggende gronden, draagt bij aan de versterking van een compact en kwalitatief bebouwd gebied. Omdat de gronden momenteel niet optimaal gebruikt worden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave die de regio kent.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

In het programma ruimte is het plangebied aangeduid als 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van de het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 2.1 reeds aandacht besteed.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadvisie Rotterdam 2030

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

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

Het projectgebied wordt in de stadvisie niet specifiek benoemd. Het behoort volgens de stadvisie tot bedrijventerrein. Wel wordt met voorgenomen ontwikkeling aangesloten bij kernbeslissing 4. Met voorgenomen ontwikkeling wordt namelijk bijgedragen aan de doelstelling om binnen bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte te voorzien.

Woonvisie 'Wonen in Rotterdam'

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

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

Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is 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.

Het projectgebied en omgeving valt binnen het welstandsniveau 'regulier' en wordt getypeerd als 'Haven en bedrijventerreinen'. Voor dit gebied gelden vooral de uitgangspunten 'low on architecture' en 'low on colour'. Ten noorden van het projectgebied ligt het gebiedstype 'historische linten en kernen' waarbij bouwinitiatieven vooral bijdragen aan het afwisselende karakter en waar toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt zijn. Voor nieuwbouw geldt hierbij aanvullend dat aangesloten moet worden op de karakteristieken van de omgeving.

Nota landschap en linten, Charloisse Lagedijk Zone

Deze nota gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de beeldkenmerken van het landschap in de CLD zone. Het uiteindelijke doel van deze nota is om de gebiedseigen karakteristiek van de CLD zone en de daarin aanwezige deelgebieden te behouden en te versterken. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de huidige kwaliteiten en waar mogelijk deze versterken.

In de onderliggende Visie A15 zone worden drie kernpunten gegeven voor de verdere ontwikkeling:

1. Zwaar inzetten op behoud en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.
2. De versterking tussen de CLD zone als schakelgebied tussen Rotterdam en het zuidelijke ommeland.
3. De CLD moet zelf kunnen voorzien in de noden van Zuid: wonen, werken, sporten en recreëren.

Het projectgebied is in de visie aangeduid als potentiële ontwikkellocatie aan de Hoge Dijk. In het noordelijk van het gebied worden de voorwaarden uit de nota gerespecteerd. In het zuidelijk deel is hier, in overleg met de gemeente, vanaf geweken.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie kent het projectgebied een overwegend groene invulling. Het noordelijk deel is vrijwel volledig bebost. Op dit perceel zijn echter ook twee gebouwen opgericht. Het gebied rondom deze bebouwing is begroeid. Het zuidelijk deel is grotendeels ingericht als grasland met enkele bomen. De noordwestelijke gronden van dit deelgebied zijn verhard en worden gebruikt als parkeervoorziening. In afbeelding 3.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1: bestaande situatie.

3.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 woningen. In afbeelding 3.2 is de stedenbouwkundige verkaveling weergegeven. Van deze woningen worden er 14 uitgevoerd als twee-onder-een-kapwoning en de andere woning wordt ontwikkeld als vrijstaande eenheid. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Bij de woningen wordt de mogelijkheid geboden om een dubbele garage, een erker aan de voorzijde en een aanbouw aan de achterzijde te realiseren.

De ontsluiting van de toekomstige woningen wordt geregeld middels één nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Vanaf de Charloisse Lagedijk wordt voor de ontsluiting van het noordelijk perceel een inprikker gerealiseerd die toegang tot de woningen verschaft. Voor het zuidelijk perceel is reeds een ontsluitingsweg aanwezig. In de stedenbouwkundige verkaveling is bij elke woning ook voorzien in de realisatie van een garage. Voor deze garage worden twee parkeerplaatsen per woning ontwikkeld om te kunnen voldoen aan de parkeernorm.



Afbeelding 3.2: stedenbouwkundige verkaveling toekomstige situatie. nieuwe ontwikkeling.

Aan de achterzijde van de percelen is voorzien in de realisatie van een groene buffer om een scheiding met de omliggende bedrijvigheid te creëren.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van 15 woningen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r. beoordeling te worden opgesteld.

Vanaf 7 juli 2017 kan dit niet meer in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar moet door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 1. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat voor sommige aspecten sprake is van een verslechtering van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Met maatregelen wordt echter gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.2.2. Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor is het gebied aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Uit het vigerende bestemmingsplan ‘Charloisse Lagedijk’ blijkt dat er verschillende bestemmingen in de directe nabijheid zijn gelegen waarbinnen verschillende vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.

In het zuidwesten van het projectgebied zijn de bestemmingen ‘Bedrijf – 3’ en ‘Bedrijf – 4’ gelegen. Binnen deze bestemmingen zijn bedrijven met een maximale milieucategorie van respectievelijk 3.1 en 3.2 toegestaan. Voor deze categorieën geldt een gereduceerde richtafstand van 30 en 50 meter. Omdat deze bestemmingen direct grenzen aan het projectgebied, reiken de verschillende richtafstanden voor een groot deel over het projectgebied.

Binnen deze richtafstanden is het bouwen van woningen niet zonder meer toegestaan. Gemotiveerd dient te worden dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Dit is in eerste instantie gedaan middels een nadere quickscan naar de omliggende bedrijven. Deze quickscan is opgenomen als bijlage 2. In deze quickscan is bekeken met welke bedrijven en inrichtingen rekening gehouden dient te worden. Daarnaast wordt ook een doorkijk gegeven naar mogelijke maatregelen om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen.

Vervolgens heeft nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de relevante omliggende bedrijvigheid. Dit volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Van belang is om hierbij te benoemen dat de opties tot uitbouwen bij de verschillende woningen zijn afgestemd op de milieuc contouren van de omliggende bedrijven. De garages die binnen deze contouren zijn gelegen, worden aangeduid als onbenoemde ruimte en zijn daarmee niet geluidgevoelig.

Building Construction

Uit het onderzoek blijkt dat na het treffen van de in hoofdstuk 8 van het akoestisch onderzoek vermelde maatregelen (plaatsing scherm en doof uitvoeren gevels) voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder voldaan wordt aan de toetswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat en betekent dat de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering.

Best BV

Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder voldaan wordt aan de toetswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat en betekent dat de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering.

4.2.3. Conclusie

De conclusie is dat met de juiste maatregelen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en dat de bedrijven niet belemmerd worden. Met de DCMR is op 19 maart 2019 en op 19 februari 2020 gesproken over dit plan. De opmerkingen die door de DCMR zijn gemaakt op de rapportage en de onderzoeksmethode zijn meegenomen in de verdere planvorming.

4.3 Geluid

4.3.1. Kader

Wegverkeerslawaaï

Onderzoekszone

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Op grond van het bovenstaande heeft de Driemanssteeweg een zone van 200 m (2x1 rijstroken, stedelijk gebied) en de Rijksweg A15 een zone van 600 m (meer dan 5 rijstroken, stedelijk gebied). Deze zones worden gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Direct ten noorden van het projectgebied liggen de Charloisse Lagedijk en de Krabbendijkestraat (30 km wegen). Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het verkeer op deze wegen ook in dit onderzoek betrokken.

Normstelling

In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In tabel 1 is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen door het verkeer op de genoemde wegen.

Tabel 1: Normstelling wegverkeerslawaaï.

Situatie	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Lokale wegen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)
Rijksweg	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	53 dB (art. 83, lid 1 Wgh)

Voor de nieuwe woningen is onderzocht of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. Indien noodzakelijk moet een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Reductie geluidsbelastingen wegverkeerslawaaï

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Vanaf 1 juli 2012 moet worden gerekend met het vernieuwde 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. (RMG 2012). De resultaten zijn, voor wegen met een

rijnsnelheid van 70 km/uur, in veel situaties 1 tot 2 dB hoger dan berekend met het oudere reken- en meetvoorschrift.

In het onderstaande overzicht is aangegeven welke reductie is toegepast:

- de resultaten van de lokale wegen met een snelheid van 50 km/uur zijn gereduceerd met 5 dB;
- de resultaten van de Rijksweg A15 zijn met 2 dB gereduceerd voor zover de geluidbelasting zonder correctie kleiner of gelijk is aan 55 dB of groter is dan 57 dB is;
- de resultaten van de Rijksweg A15 zijn met 3 dB gereduceerd voor zover de geluidbelasting zonder correctie 56 dB is;
- de resultaten van de Rijksweg A15 zijn met 4 dB gereduceerd voor zover de geluidbelasting zonder correctie 57 dB is.

Railverkeerslawaai

Langs hoofdspoorwegen zijn op grond van de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer, zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. In de omgeving van het projectgebied is de Betuweroute gelegen welke is opgenomen in de geluidplafondkaart.

De basis voor het bepalen van de breedte van de zone is vastgelegd in artikel 1.4a lid 1 Bgh. Afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond (GPP) ter plaatse van de referentie-punten is de breedte van de zone opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 2: Breedte van de zone van een spoorweg (gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone
Kleiner dan 56 dB	100 meter
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 meter
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 meter
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 meter
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 meter
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200 meter

In artikel 1.4a lid 2 Bgh is vastgelegd dat bij de aansluiting van zone met een verschillende breedte, de brede zone doorloopt over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van de zone. In artikel 1.4a lid 4 Bgh is vastgelegd dat de breedte van de zone ter plaatse van de spoorgedeelte waar een afschermende voorziening is gelegen gelijk is aan de breedte van het breedste zonedeel direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen.

Langs de Betuweroute, ter hoogte van het projectgebied, geldt een zone van 600 meter, zie hiertoe <http://www.geluidspoor.nl/geluidregisterspoor.html>.

Industrielawaai

Het projectgebied is gelegen in de zone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor dit industrieterrein geldt de zogenoemde 'T+-contour' het zogenaamde planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit van 23 juni 1993 vastgesteld aan de hand van een inventarisatie van de geluidsbepalende bedrijven, de zogenaamde zonerelevante bedrijven.

Convenant geluidruimte 'Waal-/Eemhaven'

Op 3 december 2010 is door de gemeenten Albrandswaard, Rotterdam en Schiedam, de provincie Zuid-Holland, DCMR Milieudienst Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam N.V. Deltalinqs, Stadsregio Rotterdam en projectbureau Stadshavens Rotterdam het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend.

In het convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en geluidruimteverdeling bij vergunningverlening op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de geluideffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In afbeelding 1 in het akoestische rapport zijn de indicatieve geluidcontouren van het industrieterrein Waal-/Eemhaven 2025 weergegeven (berekend op 5 m hoogte ten opzichte van het lokale maaiveld).

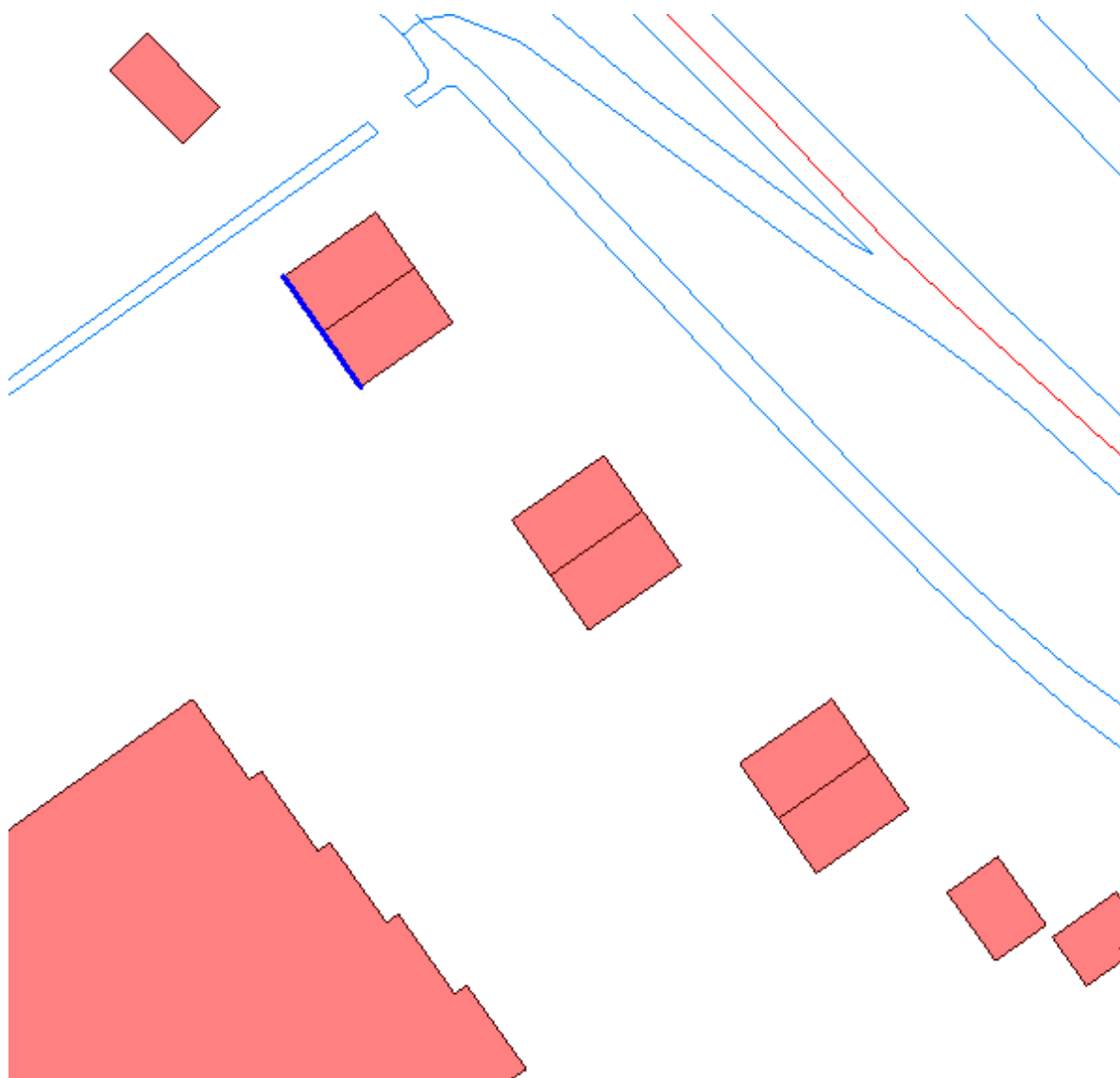
4.3.2. Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op woningen voor de verschillende geluidsbronnen. Dit volledige onderzoek is te raadplegen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Het project 'Charloisse Lagedijk' voorziet in de bouw van 15 nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Charloisse Lagedijk, de Krabbendijkestraat, de Driemanssteeweg, de Rijksweg A15, de Betuweroute en het industrieterrein Waal-/Eemhaven. Op grond van de Wgh is om deze reden akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het verkeer op de Rijksweg A15, de Betuwe-route en de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Door het verkeer op de Rijksweg A15 wordt de maximale hogere waarde op één gevel op de derde bouwlaag van de twee meest noordwestelijk gelegen woningen overschreden. De dove gevels zijn in de hierna opgenomen afbeelding aangeduid.



Afbeelding 4.1: aanduiding ligging dove gevels.

Voor het verkeer op de Rijksweg A15, de Betuweroute en de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven moeten hogere waarden worden vastgesteld. De maximaal berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 61 dB.

Verder blijkt uit het onderzoek dat niet elke woning voldoet aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. In bijlage 8 bij het akoestisch onderzoek is een samenvattend overzicht gegeven, waarbij ook het akoestisch effect van de naastgelegen bedrijven is meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat niet alle woningen voldoen aan het gemeentelijk beleid. Om deze reden wordt uitgegaan van akoestische compensatie. In deze situatie wordt als compenserende maatregel uitgegaan van 3 dB extra geluidwering ten opzichte van de op grond van het Bouwbesluit 2012 reeds benodigde geluidwering.

4.3.3. Conclusie

Voor het verkeer op de Rijksweg A15, de Betuweroute en de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven moeten hogere waarden worden vastgesteld. De verkaveling voldoet niet volledig aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid van de gemeente Rotterdam. Om deze reden wordt uitgegaan van akoestische compensatie. In deze situatie wordt als compenserende maatregel uitgegaan van 3 dB extra geluidwering ten opzichte van de op grond van het Bouwbesluit 2012 reeds benodigde geluidwering.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1. Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

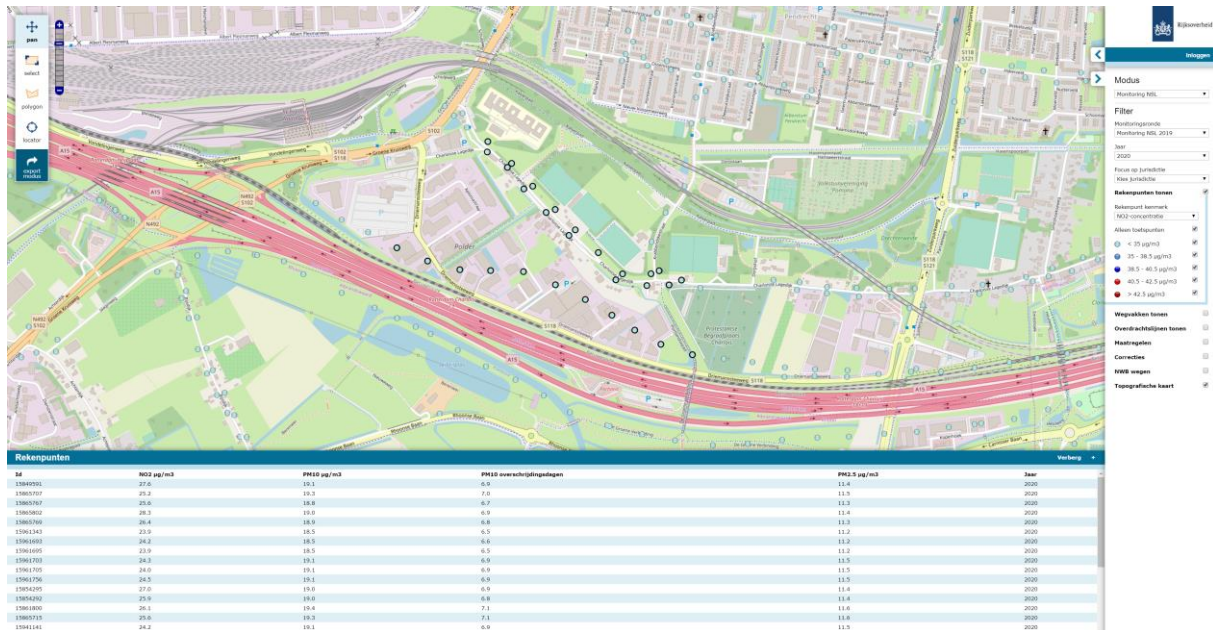
4.4.2. Onderzoek

Gezien de omvang van het project kan het aangemerkt worden als een NIBM-project. Onderzoek in het kader van de Wet milieubeheer is niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Charloisse Lagedijk weergegeven voor het peiljaar 2017.

Uit afbeelding 4.2 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het projectgebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 28,9 µg/m³, 19,4 µg/m³ en 11,6 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 4.2: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

4.4.3. Onderzoek

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.5.2. Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen zijn aan te merken als nieuwe kwetsbare objecten, waardoor externe veiligheid van belang kan zijn. In de omgeving van de projectlocatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Betuweroute (ten zuiden van het projectgebied)
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Betuweroute (ten noorden van het projectgebied)
- LPG station Shell Station "Portland"
- Aardgas transportleiding A-517
- Aardgas transportleiding A-559

Om te kunnen bepalen of deze risicobronnen leiden tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling is in november 2018 door KuiperCompagnons onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste resultaten worden hieronder uiteengezet.

Uit de diverse berekening kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico toeneemt met 0,00002. De punten op het traject waar het groepsrisico het hoogst is en de maatgevende kilometer blijven gelijk. Er is zowel in de huidige situatie als plansituatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. In het onderzoeksrapport wordt daarnaast nog aandacht besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen en zelfredzaamheid.

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

Het concept van deze ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ende gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het onderzoek.

4.6 Bodemgeschiktheid

4.6.1. Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

4.6.2. Onderzoek

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Hopman en Peters verkennd bodem- en asbestonderzoek verricht om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van perceel vast te stellen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste resultaten en het advies worden hieronder uiteengezet.

Uit het onderzoek is gebleken dat zintuigelijk op meerdere plekken bijmenging met steen, puin en koolas is aangetroffen. Daarnaast zijn analytisch sterk verhoogde gehalten aan koper, barium, lood en zink en matig verhoogde gehalten aan nikkel, zink en PAK en licht verhoogde gehalten aan zware metalen PCB en minerale olie vastgesteld in de bodem. Er zijn bovendien sterk verhoogde gehalten aan asbest vastgesteld rondom de bestaande- en ingestorte schuur in de bovengrond, zowel asbest in grond als asbest scherfmateriaal. Op het noordelijk en westelijk deel van dit perceel zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond. In het zuidelijk deel (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch enkel licht verhoogde concentraties aan zware metalen en PCB vastgesteld.

In de strook aan de noordzijde, waar eerder een klinkerweg was gelegen, is in de bovenlaag sprake van een sterke verontreiniging met barium, zink en koper. Daarnaast zijn matig verhoogde gehalten aan lood, nikkel en zink en licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie vastgesteld. Het betreft hier aannemelijk (restanten van) een oude funderingslaag welke sterke verontreinigingen bevat.

In de grondwatermonsters is een licht verhoogde concentratie aan naftaleen vastgesteld.

De vastgestelde matige en sterke gehalten zijn aanleiding om te adviseren een bodemsanering uit te laten voeren.

Aanvullend onderzoek ondergrond

Door Hopman en Peters is, op verzoek van de DCMR, aanvullend de laag (ondergrond: 0,5-1,0 m-mv) onderzocht om aan te tonen dat deze niet verontreinigd is met zware metalen t.b.v. de sanering van de matig tot sterk met zware metalen verontreinigde toplaag. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit dit onderzoek blijkt dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 aanvaard dient te worden.

De matig tot sterk verhoogde concentraties in de bovengrondmonsters zijn aannemelijk te relateren aan de aanwezigheid van puin-, steen- en koolasbijmengingen in de bodem. De licht verhoogde concentraties in deelgebied B zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De geschatte hoeveelheden aan sterk verontreinigde grond bedraagt op perceel 3186 ca. 650m³ (0-0,5 m -mv), op perceel 3183 is ca. 160m³ sterk verontreinigde grond aanwezig in de bovenste halve meter.

De licht verhoogde gehalten aan naftaleen in het grondwatermonster zijn niet eenduidig te verklaren, de concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Asbest

Op perceel 3186 is geen sprake van een verontreiniging met asbest.

Op perceel 3183 is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. Naar schatting is er ca. 450m³ asbestverontreinigde grond boven de interventiewaarde aanwezig. Deze overlapt deels de bodemverontreiniging met zware metalen in de zuid-oostelijke hoek van perceel 3183. Ook is er rondom de ingestorte schuur nog melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest-verdacht materiaal in de vorm van pijp- en plaatmateriaal. Bovendien is er op de schuur waarschijnlijk sprake van asbestdakbedekking, asbest dakgoten en regenpijpen. Deze zijn in verweerde toestand waardoor zich ook scherven asbest in en op de bodem kunnen bevinden.

4.6.3. Conclusie

Op basis van het verkennende bodem- en asbestonderzoek kan geconcludeerd worden dat de huidige bodemkwaliteit niet geschikt is voor de toekomstige functie. De vastgestelde matige en sterke gehalten zijn aanleiding om een bodemsanering uit te laten voeren. Middels sanering zal ervoor gezorgd moeten worden dat deze kwaliteit wel geschikt is voor de woonfunctie. Door de initiatiefnemer is een BUS-melding gedaan. Deze is middels een goedkeuringsbrief, zie bijlage 14, akkoord bevonden. Conform deze melding wordt het verdere proces van de sanering ingevuld.

4.7 Flora en fauna

4.7.1. Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een ruimtelijk plan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaar rond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.7.2. Onderzoek

Soortenbescherming

Quickscan

Door Van der Goes en Groot is voor voorgenomen ontwikkeling een toetsing in het kader van de natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige toetsing is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Uit de toetsing is gebleken dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden

worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het projectgebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het projectgebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Kerkuil. Daarnaast kunnen ook grondgebonden zoogdieren en vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten op deze soorten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soort(en) noodzakelijk.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het projectgebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het projectgebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het projectgebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het projectgebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Nader onderzoek

Op grond van de resultaten uit de quickscan is door Van der Goes en Groot een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de te verwachten soorten en soortgroepen. Dit aanvullende onderzoek is opgenomen in bijlage 9.

Kerkuilen

Uit dit onderzoek is gebleken dat geen Kerkuilen zijn waargenomen in of bij de bebouwing van het plangebied. Ook in de omgeving zijn geen broedende of anderszins verblijvende Kerkuilen vastgesteld. Er kunnen daarom geen negatieve gevolgen zijn door de plannen voor de Kerkuil.

Steenmarter

Er is een verblijfplaats van de Steenmarter aanwezig in de bebouwing van het plangebied. Deze verblijfplaats zal door toedoen van de geplande werkzaamheden vernield worden en het leefgebied rond de schuur zal kwalitatief verminderen. Waarschijnlijk heeft de soort meerdere andere verblijven in de omgeving van het verblijf.

De verblijven in de omgeving van het plangebied en de functionele leefomgeving daarvan zullen worden beïnvloed. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Projectplan' passende mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt.

Vleermuis

Er zijn geen verblijfplaatsen aanwezig, er zijn geen negatieve effecten op verblijvende vleermuizen mogelijk. Het foerageergebied binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Activiteitenplan

Omdat gevolgen van sloop op de aangetroffen verblijfplaats niet zijn uit te sluiten, de Steenmarter een (niet provinciaal vrijgestelde) beschermde soort is onder de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk ontheffing aan te vragen. De Steenmarter is onder de Wnb beschermd als 'andere soort'.

Ten behoeve van deze ontheffing is een activiteitenplan opgesteld, zie bijlage 10. Vanwege de mogelijke negatieve effecten van de werkzaamheden bij de sloop wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de Steenmarter. Het ecologisch advies hieromtrent is leidend. De te treffen maatregelen betreffen zowel mitigerende maatregelen als compensatie van de verblijfsruimtes door middel van te plaatsen marterhoop.

De voorgestelde maatregelen bestaan uit de volgende onderdelen:

- Ecologische begeleiding
- Aanpassen werkperiodes
- Ongeschikt maken verblijfsruimte
- Aanbrengen marterhoop

Bij uitvoering van het project wordt gewerkt conform de in het activiteitenplan opgenomen maatregelen.

Gebiedsbescherming

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. In deze notitie is voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling beoordeeld of sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in de beschouwde Natura 2000-gebieden tijdens de aanlegfase én de gebruiksfase, geen sprake is van een toename van de stikstof-depositie. De Wet natuurbescherming leidt daarom niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling in dit plan.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat negatieve effecten optreden als gevolg van andere aspecten (geur, licht e.d.) van de ontwikkeling.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Deze dient bij ontwikkeling gerespecteerd te worden.

4.7.3. Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat mogelijk verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit wordt momenteel uitgevoerd. Deze paragraaf zal te zijner tijd worden aangepast naar aanleiding van het aanvullende onderzoek.

4.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig. Ook zijn er geen beschermingszones opgenomen.

5. Water

5.1 Beleidskader

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 26 november 2015) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het nieuwe Waterbeheerprogramma van

waterschap Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

In het statisch deel komen de belangrijkste externe en interne (beleids)kaders waarbinnen het Waterbeheerprogramma is opgesteld aan bod. Deze kaders zijn overigens continu in beweging; zo zijn vanuit het Deltaprogramma onlangs de deltabeslissingen uitgebracht en is de nieuwe Omgevingswet in aantocht.

In het dynamisch deel van het Waterbeheerprogramma zijn per thema maatregeltabellen uitgewerkt. Deze maatregelen zijn nodig om de doelen die in het statisch deel zijn geformuleerd te kunnen bereiken. De maatregeltabellen hebben het karakter van een 'groslijst' die jaarlijks uitwerking behoeft. Bij deze jaarlijkse uitwerking kunnen, mits het bereiken van de doelen niet in gevaar komt, maatregelen worden geschrapt of worden vervangen door andere maatregelen. Desgewenst kunnen ook nieuwe maatregelen worden toegevoegd. De (jaarlijkse) uitwerking van het maatregelenprogramma verloopt via de Kadernota, de Programmabegroting en de jaarplannen/afdelingsplannen. Op die wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

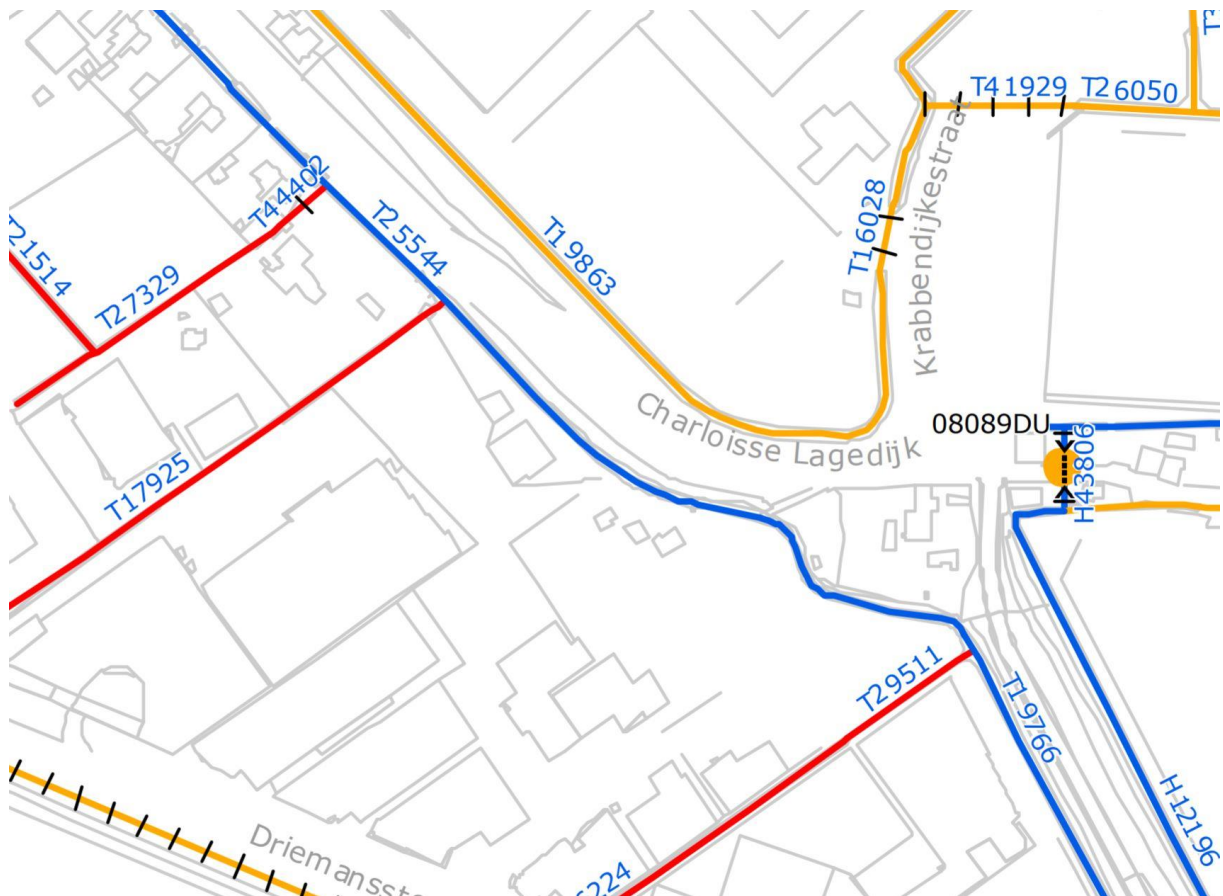
5.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Oppervlaktewatersysteem

In het voorliggende projectgebied zijn in de huidige situatie een aantal watergangen aanwezig. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de legger weergegeven. Deze watergangen zijn aangeduid als overig water. In de toekomstige situatie worden deze watergangen watergangen gerespecteerd. Voor de 'blauwe' waterstructuren verzorgt het waterschap het onderhoud. Voor de 'rode' watergangen zijn de aanliggende onhoudsplichtig.

Het noordelijk perceel wordt middels een nieuwe dam en duiker ontsloten.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Legger.

Daarnaast is het projectgebied voor groot deel onverhard. De hoogte van het maaiveld bedraagt ongeveer NAP -0,75 meter.

Waterkwantiteit

Voor de stedenbouwkundige verkaveling is een berekening van het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in afbeelding 5.2. Hieruit blijkt dat de toename van het verhard oppervlak 1.496 m² is.

BEREKENING VERHARDE OPPERVLAKKEN T.B.V. WATERTOETS				datum:
Kruidenierslocatie Charloisse lagedijk				355052
	bestaand	nieuw		evt. compensatie
bebouwing	425 m2	m2		-425 m2
- hoofdgebouw		1138 m2	100%	1138 m2
- berging		262 m2	100%	262 m2
verhard	1373 m2			-1373 m2
- rijbaan		1317 m2	100%	1317 m2
- grasbetontegels		74 m2	50%	37 m2
Begroeiing	10658 m2	600 m2		
tuin		10235 m2		
- terras		540 m2	100%	540 m2
- beplanting		9695 m2		
controle totaal:	12456 m2	12456 m2		1496 m2

Afbeelding 5.2: Berekening huidig en toekomstig verhard oppervlak.

BL-11 van de Nota toetsingskader en beleidsregels voor het watersysteem 2014 geeft bij de Motivering van de beleidsregel aan:

“In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m2 in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht.”

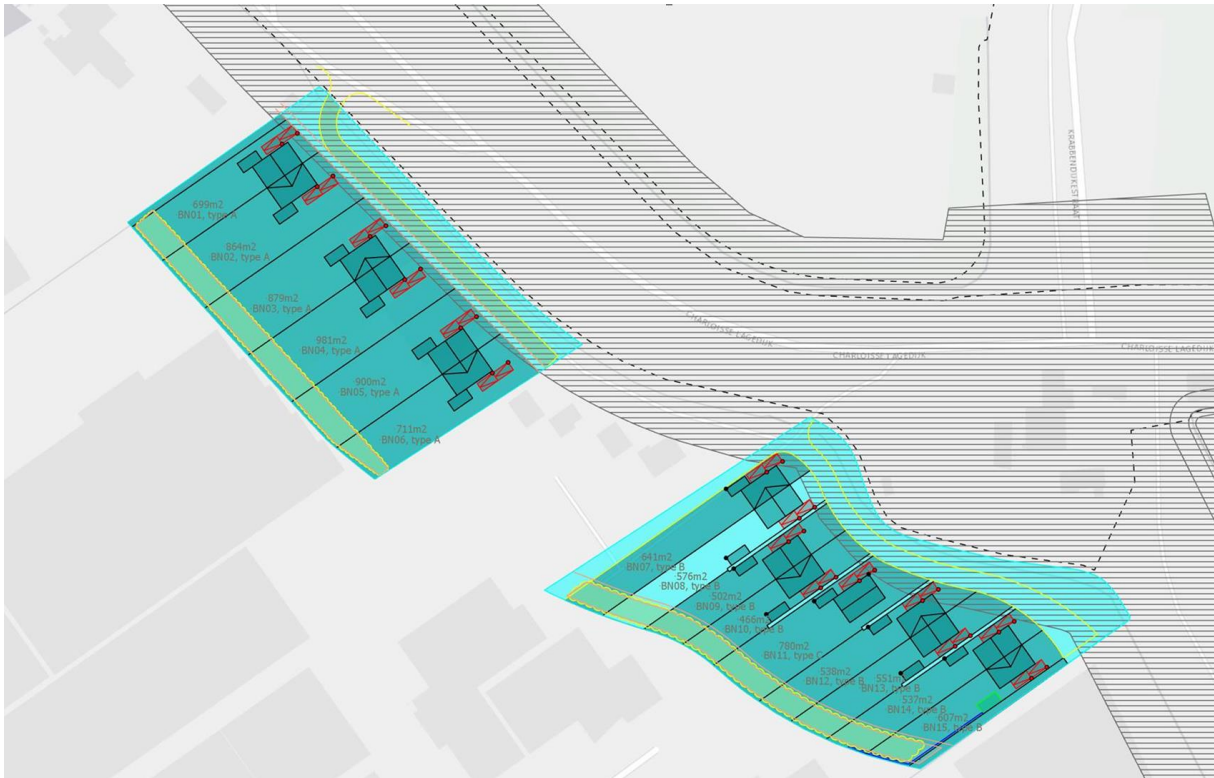
De toename van het verhard oppervlak is 1.496 m². Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Compensatie voor de verharding is niet nodig. In overleg tussen het waterschap en de initiatiefnemer is de waterbalans akkoord bevonden. De te verhard oppervlaktes per woning zijn opgenomen in de koopovereenkomsten. Indien koper extra gaat verhard, dan is deze verplicht zelf maatregelen te nemen voor de afwatering, zoals een grindkoffer of infiltratiekrat.

Peilgebied

Het projectgebied is gelegen in het peilgebied Kort Ambacht onder Rhoon en Pendrecht en kent een zomer- en winterpeil van -2,00 m NAP.

Veiligheid

Ten noordoosten van het projectgebied is een regionale waterkering gelegen. In afbeelding 5.1 is de ligging van deze regionale waterkering en de bijbehorende beschermingszones in relatie tot het ontwerp weergegeven. Hieruit blijkt dat één woning een gedeelte binnen de beschermingszone is gelegen. Middels een watervergunning kan afgeweken worden van bouwverbod dat geldt binnen deze beschermingszone.



Afbeelding 5.2: Ligging regionale waterkering i.r.t. het stedenbouwkundig ontwerp.

Bodemdaling

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling mag de grondwaterstand (bij de realisatie) niet fluctueren.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het projectgebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het projectgebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit en het afstromend water van schone dakverhardingen zal naar verwachting een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

Het projectgebied voorziet in een gemeentelijk gescheiden rioleringsysteem (droogweerafvoer (DWA)- en hemelwaterafvoer (HWA)-stelsel). Afvalwater zal worden afgevoerd via het DWA-riool. Hemelwater dat op de wegen en parkeerharding valt wordt via het HWA-stelsel ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterkeringen vallen onder de regels van de 'Keur voor waterschap Hollandse Delta 2014'. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger van het waterschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente Rotterdam. Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Onderzoek en conclusie

In het bestemmingsplan 'Charloisse Lagedijk' geldt voor het projectgebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij deze dubbelbestemming moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m².

Indien de werkzaamheden deze marges uit het bestemmingsplan overschrijden dan dient het bouwplan ter beoordeling voorgelegd te worden aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van de gemeente Rotterdam (BOOR).

Onderzoek en conclusie

Omdat met voorgenomen ontwikkeling van 15 woningen de grens uit de dubbelbestemming overschreden wordt is door Vestigia archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12. Uit dit onderzoek is gebleken dat gezien de diepteligging van de relevante lagen tot de aard en diepte van de geplande ingrepen, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek in het kader van de AMZ-cyclus.

De grondroerende werkzaamheden zijn met het BOOR afgestemd. In een beleidsbesluit, bijlage 13, heeft men laten weten dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie blijkt dat het projectgebied en de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden is toegekend. In juni 2011 is door de gemeente Rotterdam gesteld dat het bebouwingsensemble tussen Zuidwijk en de A15 cultuurhistorisch waardevol is. Het gaat hier om de bebouwing aan bijvoorbeeld de Charloisse Lagedijk.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt dit beeldbepalend bebouwingsensemble niet geschaad. Daarnaast worden de woningen op een zorgvuldige wijze ingepast.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. Mobiliteit

7.1 Verkeer

In de huidige situatie kent de projectlocatie, gezien het huidige gebruik, slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking. Met voorgenomen ontwikkeling is voorzien in de ontwikkeling van 15 woningen. 14 van deze woningen worden uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning. De andere woning wordt uitgevoerd als vrijstaande woning.

De verkeersaantrekkende werking van de woningen wordt bepaald aan de hand van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen van een locatie in de rest van de bebouwde kom in zeer stedelijk gebied levert dit de volgende verkeersgeneratie op:

Type woning	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie totaal
Twee-onder-één kapwoning	14	7,3	102,2
Vrijstaande woning	1	7,7	7,7
Totaal	15		109,9

Afgerond leidt voorgenomen ontwikkeling tot een toename van de verkeersaantrekkende werking met 110 verkeersbewegingen. De woningen worden middels twee ontsluitingswegen aangesloten op de Charloisse Lagedijk. Via deze weg kan de route in westelijke of oostelijke richting vervolgd worden. Uit de verkeerscijfers, die de basis vormen voor het akoestische onderzoek, blijkt dat de huidige weekdagintensiteit 2032 motorvoertuigen bedraagt. Over het algemeen wordt bij mobiliteit gesproken over werkdagintensiteiten. Omdat in de andere onderbouwing gesproken over weekdaggemiddeldes wordt dat hier ook gedaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verkeerstoename van circa 5,4 % ten opzichte van de huidige situatie.

De huidige capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen verwerken.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Om deze reden is een parapluperziening parkeernormen vastgesteld met daarin een dynamische verwijzing naar het op 1 februari 2018 over parkeren vastgestelde beleid. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Beleidsregeling

Op dit moment geldt de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018". Deze beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc.

Uit de 'Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' blijkt dat het projectgebied gelegen in gebiedstype C. In de beleidsregeling is de parkeernorm voor de woonfunctie

gekoppeld aan het aantal vierkante meters gbo. Uit de verkaveling blijkt dat het gbo voor alle woningen ruim groter is dan 120 m². Dit leidt tot een parkeernorm van 1,80 per woning.

Uit de stedenbouwkundige verkaveling blijkt dat bij elke woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm en wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

8. Duurzaamheid

De gemeente Rotterdam heeft met het Programma Duurzaam actief ingezet op een schone, groene en gezonde stad. Om invulling te geven aan deze ambitie zijn diverse opgaven geformuleerd, waaronder het reduceren van de CO²-uitstoot, verbeteren van de energie-efficiëntie, omschakelen naar duurzame energie, vergroten van duurzame investeringen en het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling. Het voorliggende bouwplan zoekt aansluiting bij de ambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van duurzaamheid. De woningen zullen daarom gasloos worden gerealiseerd. De woningen zullen daarnaast met een goed geïsoleerde schil worden uitgevoerd. Tussen de woningen en het nabijgelegen bedrijventerrein wordt een groene afscheiding gecreëerd.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 woningen. De nieuwe woningen worden op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast is zorgvuldig afgewogen hoe de woningen zich verhouden tot de omliggende bedrijven en de verschillende risico- en geluidsbronnen. Aangenomen wordt dat daarmee geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Niettemin wordt in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

9.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

9.3 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. In dit kader is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de vaste overlegpartners.

De gasunie heeft aangegeven dat voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op hun leidingen. Naar aanleiding van de reactie van BOOR heeft nader overleg plaats gevonden, wat heeft geleid tot een beleidsbesluit waarin is besloten dat, gezien de grondroerende werkzaamheden, archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is.

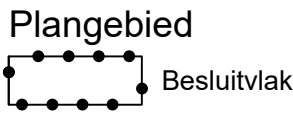
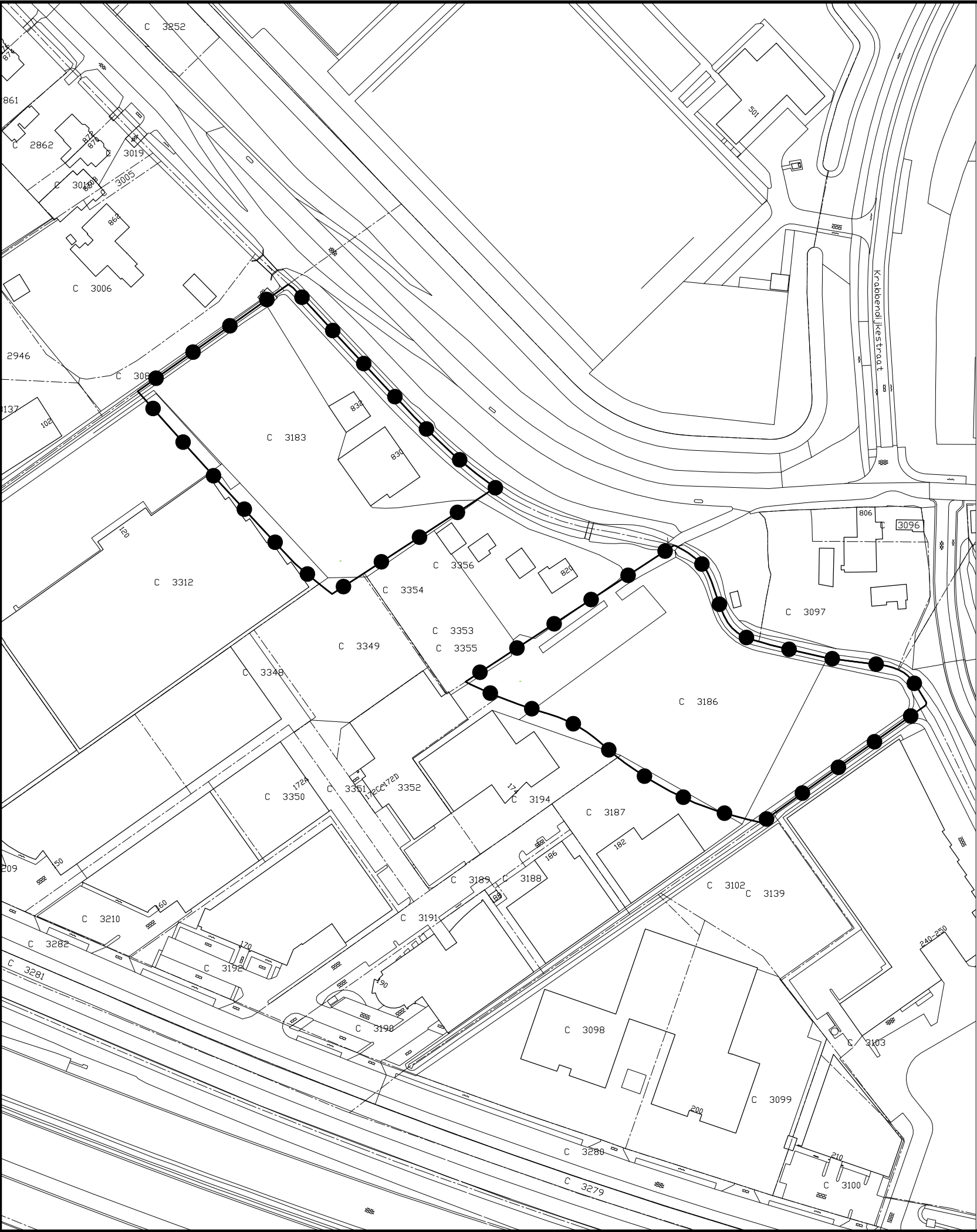
De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot voorliggende onderbouwing.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft een formele reactie ingediend. Hierin worden verschillende adviespunten meegegeven. Deze zijn verwerkt in het onderzoek naar het aspect externe veiligheid.

Ook de DCMR heeft formeel gereageerd. Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaats gevonden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de onderbouwing, de onderliggende onderzoeken en de aanmeldnotitie.

10. Besluitvlak

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Ontwerp

OVERLEG
TERINZAGELEGGING ONTWERP
VASTGESTELD
GEWIJZIGD

DATUM PLOT 16-3-2020
USER GJacobson

Gemeente Rotterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Charloisse Lagedijk

IDN	
WERKNR.	619.109.50
SCHAAL	1:1500
DATUM	16 maart 2020
GETEKEND	gj

NL.IMRO	
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\619\109\50\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-RO-61910950-VB-ON1.dwg
BLAD	.

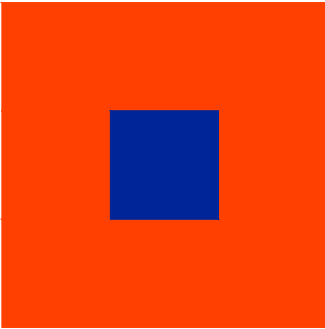


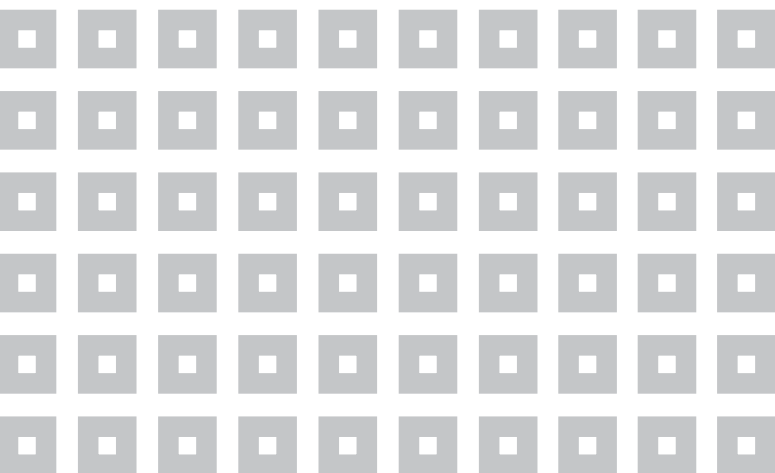
KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

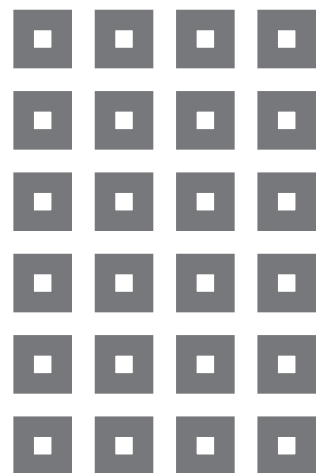
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69