

## 1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel C 3048 locatie gelegen aan de Charloisse Lagedijk 514 en 528 te gaan herontwikkelen. Met deze ontwikkeling zal de huidige schuur/ opslag worden gesloopt en een nieuwe woning worden gerealiseerd.

De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 365 m<sup>2</sup> en is eigendom van de initiatiefnemer. Ter plaatse bevindt zich een vervallen schuur/ opslag en een tuin. De tuin wordt op dit moment niet actief onderhouden en bestaat voornamelijk uit beplanting.

Het plangebied ligt in het Zuidelijke Randpark. Een waterrijk recreatiegebied met bebouwing, verharding, tuinen, water en groen. Een deel van de tuin bevindt zich op het talud. Deze weg is tevens de zuidgrens van Rotterdam en de noordgrens van Barendrecht.

De nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van circa 140 m<sup>2</sup> en bestaat uit hoofdgebouw met aanhorige garage/ berging. De aanwezige bomen zullen zoveel als mogelijk blijven gehandhaafd. Een inrichtingstekening is opgenomen als bijlage 1.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, reden waarom de initiatiefnemer voornemens is om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aan te vragen.

### Juridische grondslag

De nieuwe woning is gepland op grotendeels het huidige bouwvlak. Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Noordrand'. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 gewijzigd vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is geen ander bouwvlak aangeduid, dan het bouwvlak waar de huidige bestaande woning is gerealiseerd.

De nieuwe woning past niet binnen het bestaande bouwvlak. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om binnenplannen van dit gebod af te wijken.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c, in combinatie met 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan vergunning worden verleend voor de woning, voor wat betreft het onderdeel 'gebruiken in strijd met het bestemmingsplan'. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

## 2. Beschrijving plangebied en omgeving

### 2.1 PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het Zuidelijke Randpark, hetgeen aan de zuidgrens van Rotterdam is gelegen. De locatie bestaat uit 1 perceel, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie C, nummers 3048. Op de locatie bevinden zich nu een vervallen schuur/ berging met een tuin. De tuin wordt op dit moment niet actief onderhouden en bestaat voor namelijk uit beplanting. Rond het gebouw staan diverse wilde bepantingen. Ter plaatse van de zuidzijde perceel grenst het perceel aan een beekje in de vorm van een smalle watergang.

## 2.2 OMGEVING

Het plangebied ligt binnen het gebied dat ook wel het Zuidelijke Randpark wordt genoemd. Een waterrijk recreatiegebied met bebouwing, verharding, tuinen, water en groen. De woning is gelegen op het perceel C 3048 tussen de Charloisse Lagedijk 514 en 528, hetgeen tevens de zuidgrens van Rotterdam en de noordgrens van Barendrecht is.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Charloisse Lagedijk, hetgeen een 30 km/u weg betreft. Aan de overzijde van deze weg zijn woningen gelegen. Aan zowel de oostzijde als ook de westzijde grenst het plangebied aan een bebouwd perceel dat als woongebouw wordt gebruikt. Aan de zuidzijde van het plangebied is met name grasland en bebossing gelegen. Achter deze bebossing licht een voetpad, de spoorweg en daarachter de snelweg A15.

Het plangebied aan het perceel Charloisse Lagedijk ligt tussen 2 woonpercelen in. Aan de westzijde is verder met name groen met water en een enkele woning gelegen.



*Afbeelding 1: luchtfoto omgeving plangebied (bron: google/maps)*

## 2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

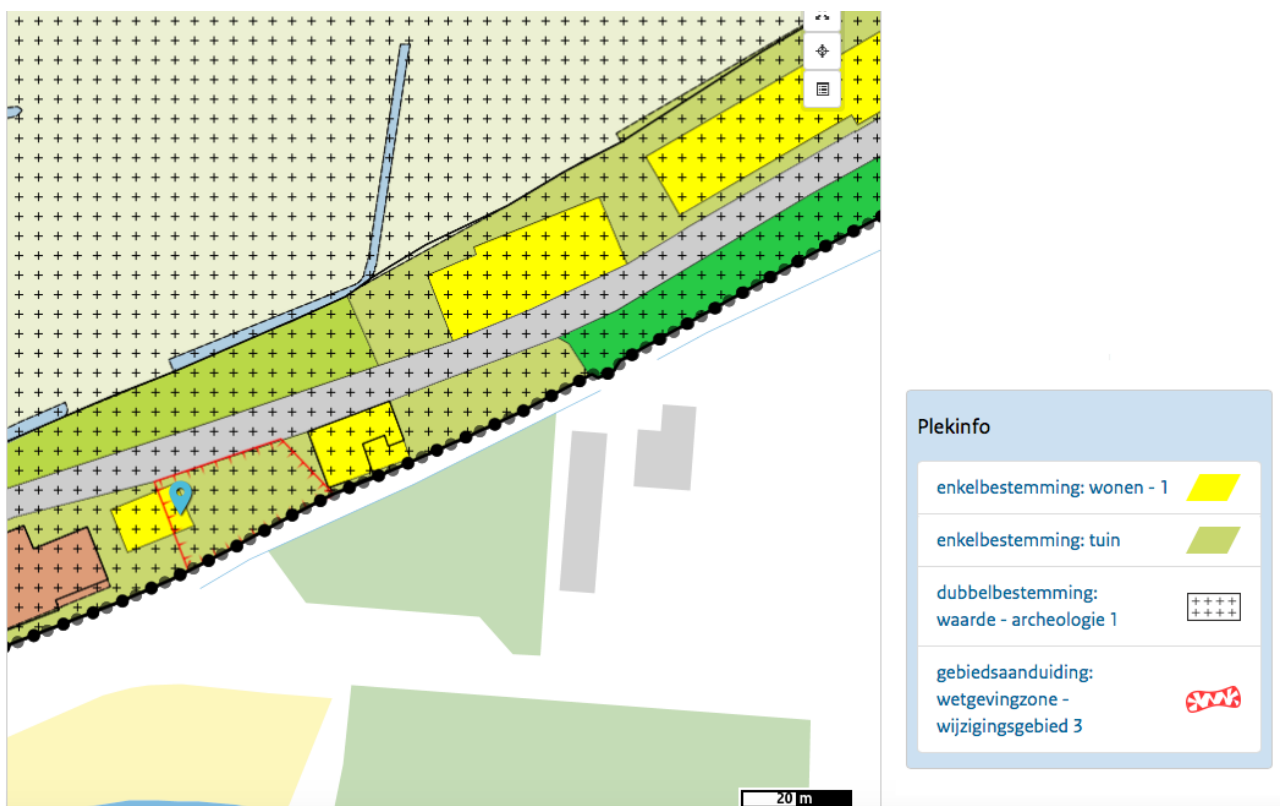
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Noordrand' (vastgesteld op 11 juni 2013) en heeft daarin de enkelbestemmingen 'Wonen - Lintbebouwing' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Op het perceel is een bouwvlak weergegeven. Voor de gewenste woning is dit bouwvlak niet toereikend en dient te worden gewijzigd.

De gronden met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' zijn onder andere bedoeld voor het gebruik wonen in de vorm van grondgebonden woningen, beroep aan huis, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn aangewezen voor het gebruik als tuin met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende woonbestemmingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groen.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

De goothoogte van de nieuwe woning is circa 3 meter en de totale hoogte bedraagt ongeveer 7,2 meter. In de planregels (artikel 23.2) bij de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' is voor woningen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte aangegeven van 9 meter. Onderhavige gewenste woning voldoet aan de hoogtebepalingen.



Afbeelding 2: plangebied weergegeven in de verbeelding horende bij het bestemmingsplan

## 3. Beleid

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE EN BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte.

“Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De subtitel verwoordt het streven van het Rijk tot 2028.

Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waar bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen aan moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op deze belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Voor het plangebied en de ontwikkeling zijn in de SVIR en het Barro geen specifiek beleid of regels opgenomen. De ontwikkeling van de individuele woning past als zodanig binnen het beleid van het Rijk.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT (2010)

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld. De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Deze Visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie, waarvan de kern is:

1. Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
2. Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
3. Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
4. Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zijn in de VRM 4 thema's te onderscheiden

#### *Beter benutten en opwaarderen*

De provincie wenst de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op te vangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Nu in onderhavig plan sprake is van vervangende nieuwbouw is sprake van een betere benutting en opwaardering van het bebouwde gebied.

#### *Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratie- locaties met goede ontsluiting aan.

#### *Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen. Nu in onderhavig plan sprake is van vervangende nieuwbouw is sprake van het behoud (en zelfs verbetering) van de ruimtelijke kwaliteit gelijk.

#### *Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

### 3.2.2 PROGRAMMA RUIMTE

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

### 3.2.3 VERORDENING RUIMTE

In samenhang met de structuurvisie is de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de Verordening zijn onder andere de bebouwingscontouren vastgelegd. Enkel binnen deze contour is verstedelijking toegestaan.

De verordening Ruimte 2014 doet geen specifieke uitspraken over het plangebied. Wel is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing op het plangebied, alsmede de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen:

1. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven. Ook kunnen gemeenten op regionaal niveau afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.
2. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
3. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder.

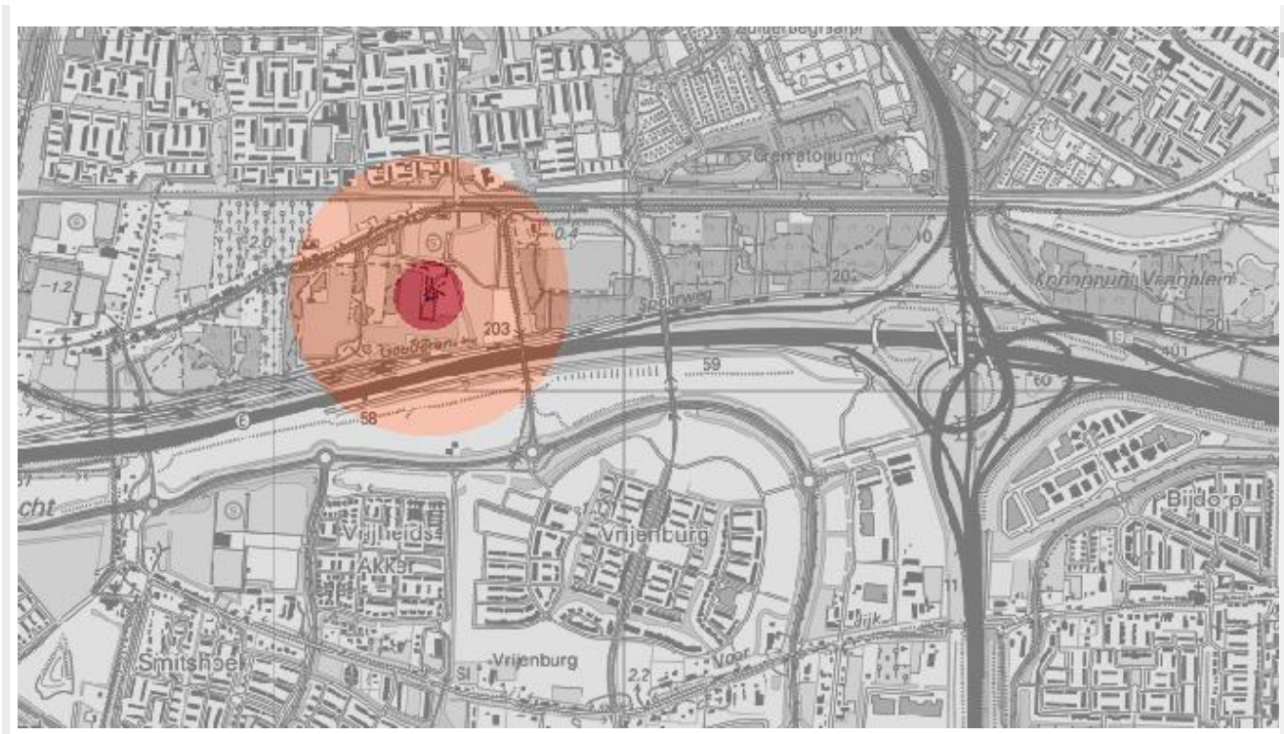
De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en vervangt de bestaande verouderde bebouwing ter plaatse. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de

beschikbare binnenstedelijke ruimte. Gezien de aard en het karakter is regionale afstemming niet noodzakelijk.

Molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de molenbiotoop omvat een cirkel met een straal van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen;
2. binnen de molenbiotoop gelden door de gemeente te bepalen beperkingen voor de hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting, waarbij zowel rekening wordt gehouden met het belang van de molen als de belangen van bestaande functies en bebouwing.



*Afbeelding 3: Molenbiotoop uit de Verordening Ruimte*

Het plangebied is buiten deze cirkel gelegen.

Inmiddels heeft ook al een herziening plaatsgevonden, omdat bij de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte in juli 2010 enkele onderwerpen nog niet konden worden meegenomen. De provincie heeft daarom een Eerste herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte opgesteld. Deze eerste herziening ging met name over het onderwerp: bouwen buiten de contour. De eerste herziening is vastgesteld door Provinciale Staten op 23 februari 2011 maar heeft geen relevante aspecten voor het gewenste plan. Te meer omdat er geen sprake is van verstedelijking. Er is immers sprake van vervangende nieuwbouw.

### 3.2.4 PROVINCIALE WOONVISIE 2011 - 2020

De woningmarkt is structureel veranderd. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden. Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen.

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de nieuwe Woonvisie 2011- 2020 vastgesteld. In de visie is een aantal doelen gesteld om de gestelde ambities te bereiken.

1. Monitor wonen en woningbouwbehoeften actualiseren en samenstellen;
2. Opstellen van een agenda voor een actuele regionale woonvisie; 3
3. Vraag en aanbod in balans. Vanwege de crisis zijn de voorheen gemaakte woningbouwafspraken niet meer mogelijk. Op de verschillende bestuursniveaus zal een nieuwe inventarisatie worden gemaakt met daaropvolgende afspraken over het woningbouwprogramma.
4. Verder uitwerken van de instrumenten voor kwaliteitsverbetering. Samenwerking en goede afspraken kantoren leiden tot verbetering van de woonmilieus. in de visie staan de verschillende instrumenten opgesomd;
5. Verbeteren van kwaliteit door stimulering van collectieve energiebesparingsmaatregelen;
6. Toezicht op goede woonruimteverdeling;
7. Proactief reageren op trends in de woningmarkt. De ontwikkeling op de woningmarkt moeten zo snel mogelijk opgepikt en geïmplementeerd worden. Een voorbeeld hiervan is wonen in leegstaande kantoorruimtes en in de toekomst kan de (bevolking)krimp een issue zijn.

Door de vervanging van de bestaande woningen sluit de nieuwbouw aan op de gemonitorde woningbouwbehoeften doordat ze weer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Daarnaast wordt door de nieuwbouw het huidige woonmilieu in de omgeving sterk verbeterd. Hiermee geeft het plan invulling aan de doelstellingen uit de provinciale Woonvisie.

#### Conclusie

Onderhavige locatie is een voorbeeld van hoe beschikbare ruimte van het bestaand gebied beter gebruikt kan worden en voldoet daarmee aan de hoofdoopgaven van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de Provinciale Verordening Ruimte.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 VISIE OP CHARLOISSE LAGEDIJK ZONE 2030

In maart 2013 heeft Rotterdam de strategische visie op Charloisse Lagedijk Zone 2030 opgesteld. De visie wordt als toetsingskader gebruikt voor te maken keuzes op verschillende beleidsterreinen en heeft op hoofdlijnen de volgende drie doelen:

1. Handhaving van cultuurhistorie, Charloisse Lagedijk en landschappelijke kwaliteit als leidend principe voor de CLD zone;
2. Versterking van de CLD zone als schakelgebied tussen Rotterdam en ommeland, De spin off van nieuwe noord- zuidverbindingen hiervoor benutten;
3. Inzetten op de 'noden van Zuid' :wonen, werken, sporten, recreëren en duurzaamheid.

Naast een visie op de CLD zone als geheel bevat de nota (onder andere) ook een visie op de ruimte. De nota vormt een toetsingskader voor alle gemeentelijke beleidsplannen. Ten aanzien van de benodigde woningbouw is in de strategische visie is een principe opgenomen die inzet op het vrijbuitermilieu. Het 'vrijbuiterkarakter' impliceert dat er ruimte wordt gegeven aan de individuele keuzes van de eindgebruiker van woningen en woon-werkcombinaties. Hiertoe wordt aangesloten op het 'stedelijk programma (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap'. De gedachte van dit programma is dat mensen goed in staat zijn om hun woning naar eigen behoefte te modelleren: woonbehoefte, werkbehoefte, hobby- en vrije tijd behoefte. Het is feitelijk een vorm van wonen die met name aan de Charloisse Lagedijk al veel aanwezig is.

In onderhavig plan is sprake van uitbreiding, noch inbreiding. Op het reeds bebouwde perceel zal de huidige bebouwing worden vervangen door een nieuwe woning. Deze ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de Strategische visie van de gemeente.

### 3.3.2 WOONVISIE

De 'Woonvisie Charloisse Lagedijk 2030', opgesteld in 2012/2013, vormt een beleidskader voor de huidige periode met een doorkijk naar 2030.

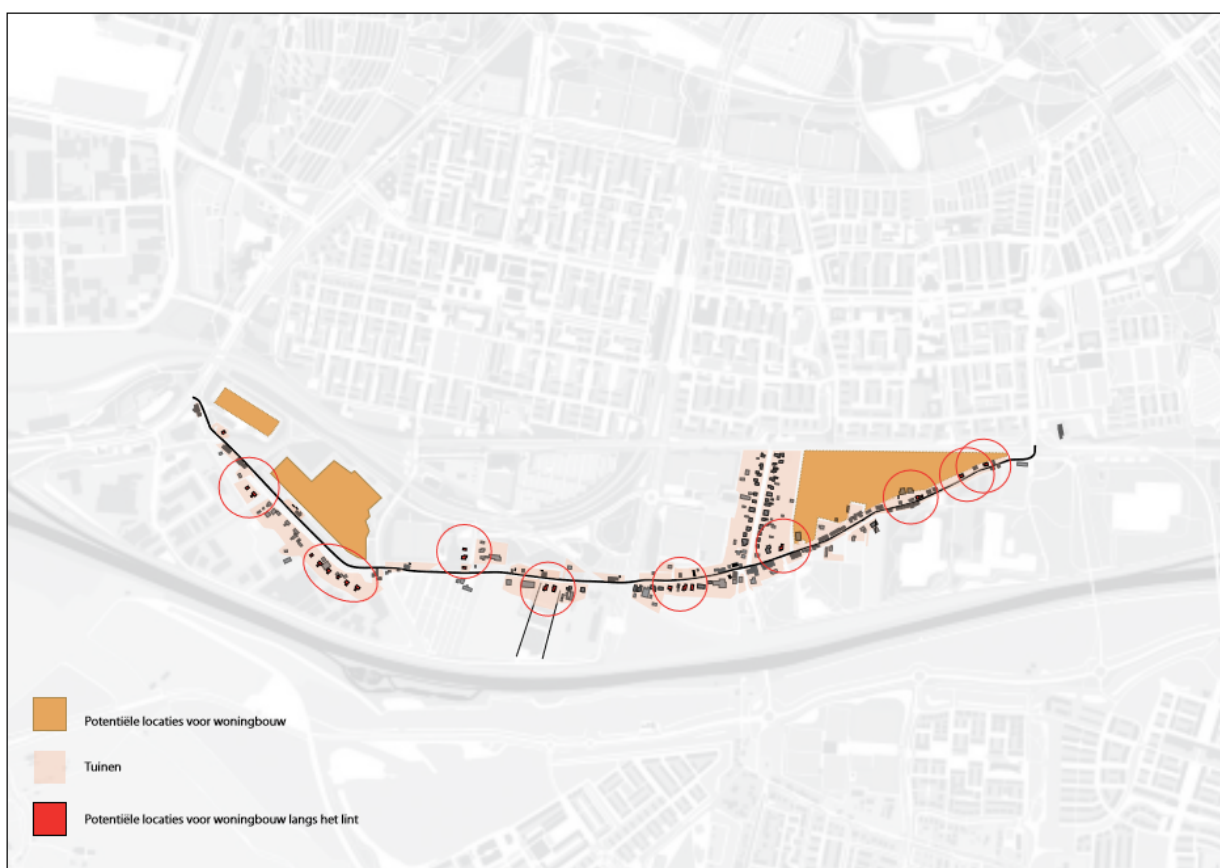
Het karakter van het gebied kenmerkt zich door kleinschaligheid en menselijke maat. De woonfuncties in het gebied zijn door de tijd heen organisch gegroeid. Bij de ontwikkelingsstrategie wordt gestreefd naar werkwijzen die eveneens resulteren in maatwerk met een individueel stempel. De gemeente zoekt naar een strategie van kleinschaligheid en fasering. Het is van belang om nieuw programma in verbinding met het landschap te ontwikkelen, met aandacht voor een evenwichtig totaalbeeld. Dit komt evenwicht tussen programma en landschap ten goede. Door de langere adem van de ontwikkeling wordt geproteerd van de nieuwste technologie op het gebied van duurzaamheid. Een technologie die zich snel ontwikkelt, is in die zin later 'winst'.

### 3.3.3 WONEN EN WOONOMGEVING

De tweede hoofddoelstelling van de Stadsvisie betreft een aantrekkelijke stad ten behoeve van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. De focus ligt op het vasthouden van hogere inkomens en sociale stijgers en het realiseren van woonmilieus die selectieve migratie tegengaan. De CLD zone wordt getypeerd als een groenstedelijk en rustig woonmilieu. Het gebied biedt uitbreidingsmogelijkheden binnen deze typologie. Daarbij kan worden opgemerkt dat de CLD zone

door de karakteristiek van 'vrijbuitertint' waar wonen en werken veelal gecombineerd worden, uniek is in Rotterdam.

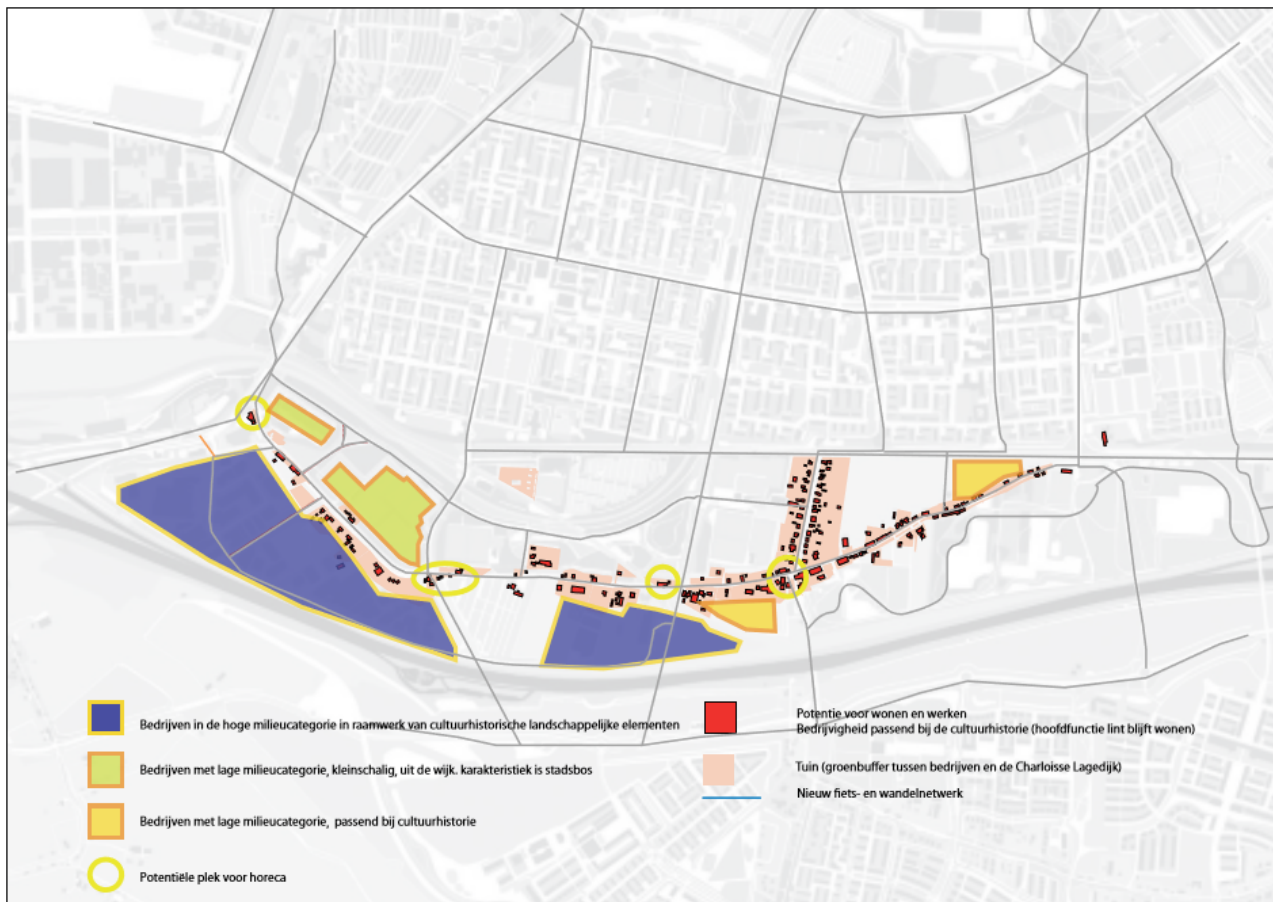
In de 'Pro lering Zuidelijke Tuinsteden', waarin de ruimtelijke, sociale en economische kwaliteiten van wijken zijn onderzocht, heeft de Charloisse Lagedijk dit pro el van 'vrijbuitertint' gekregen, een begrip dat uitdrukt dat bewoners met veel individuele vrijheid vorm hebben gegeven aan hun woning en woonomgeving. Het 'Stedelijk Programma (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap', waarbij particulieren (dan wel collectieven) zelf hun huis kunnen bouwen, biedt aanknopingspunten voor het voortborduren op de karakteristiek van het vrijbuitertint in het gebied. vrijstaande woning is in geval van de Woonvisie niet relevant. De realisatie van de woning op de planlocatie heeft geen enkele invloed op de woningvoorraad van Barendrecht en de Regionale Woningbouwafspraken. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met de Woonvisie.



Wonen

Afbeelding 4: Kaart Woonvisie Rotterdam

Onderhavig plan voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd met de nieuwste technologie op het gebied van duurzaamheid. Dit plan is niet in strijd met het deze structuurvisie.



*Werken, leren en ondernemen*

*Afbeelding 5: Kaart Werken, leren en ondernemen visie Rotterdam*

## 4. Milieuaspecten

### 4.1 FLORA & FAUNA

#### 4.1.1 VLEERMUISONDERZOEK

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitat richtlijn gebieden), beschermd Natuurmonument) en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de directe omgeving van het plangebied (circa 2,8 kilometer ten zuiden) ligt het Natura 2000-gebied "Oude Maas". Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op een afstand van 2 kilometer een EHS-gebied

*Afbeelding 5: Ligging plangebied (geel) ten opzichte van EHS (groen) en/of Natura-2000 (oranje)*



#### 4.1.2 BEOORDELING

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden moet men beoordelen in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb) en in het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. De Wnb regelt onder andere de soortenbescherming van planten en dieren, dit betreft de in het wild voorkomende vogels onder de vogelrichtlijn, de dier- en plantensoorten onder de habitatrichtlijn. Dier- en plantensoorten die in de bijlage van de wet genoemd worden vallen ook onder de beschermde soorten, op deze lijst mogen provincies een 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 van de Wnb). In de Wnb is eveneens de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Omdat het betrekkelijk kleine perceel (365 m<sup>2</sup>) onafgebroken in gebruik is geweest als werk/opslagperceel, er geen beschermde flora en fauna in het projectgebied wordt verwacht en omdat er geen sprake is van een externe werking, kan ecologisch onderzoek achterwege blijven en vormt het aspect geen belemmering voor het onderhavige project.



## 4.2 Bodem

Voor het uitgebreide bodemonderzoek verwijzen wij u naar bijlage 2: Bodemonderzoek  
*Uitgevoerd bodemonderzoek - Verkennend en aanvullend*  
*Rapportage Dordrecht Research milieu technisch advies bureau*  
*(onderzoeksnummer 200181 d.d. 12 mei 2020)*

## 4.3 Water

### 4.3.1 ALGEMEEN

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en beheer van waterkeringen.

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het waterschap is naast waterbeheerder ook wegbeheerder. Dit belang wordt ook meegenomen in het watertoets proces.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op het plan nieuwbouw woning Charloisse Lagedijk op perceel C 3048 tussen de nummer 514 en 528 te Rotterdam

### 4.3.2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft een reeds bestaand perceel, waarop een schuur/ opslag, erfverharding en tuin staat. Vanaf de Charloisse Lagedijk is een oprit richting de schuur aanwezig. Voor de toegang van het perceel worden er geen watergangen doorkruist.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 365 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het perceel bij de zuidgrens aan een watergang. Daarnaast zijn op korte afstand ten zuiden van het plangebied vier grote waterplassen gesitueerd.

### 4.3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Men is voornemens de bestaande bebouwing te amoveren en op het plangebied/ perceel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het bebouwingsoppervlak is ca. 140 m<sup>2</sup>, voor zover bekend wordt geen vrijstaande schuur gebouwd. Aangenomen wordt dat ook in de toekomstige situatie hemelwater van de verharding grotendeels afstroomt en ernaast in de bodem infiltreert.

### 4.3.4 WATERASPECTENPLANGEBIED

#### Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Aangrenzend aan het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Voor activiteiten binnen de beschermingszone van de watergang is een watervergunning op grond van de waterwet nodig. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

#### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen

Hemelwater vanaf bebouwing wordt ondergronds middels regenpijpen afgevoerd richting het naastgelegen oppervlaktewater. De regenpijpen zullen hiertoe vlak boven het maaiveld worden voorzien van een bladvang, welke ook kan dienen als noodoverloop in extreme situatie indien de hemelwaterafvoer het aanbod niet aankan.

Voorwaarde voor het rechtstreeks lozen van hemelwater op het oppervlaktewater is het voorkomen van verontreiniging van het hemelwater. Volgens de uitgangspunten van duurzame (stede)bouw moet de keuze van bouwmaterialen zo zijn dat vervuiling van het grond- en oppervlaktewater en de waterbodems zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dat wil zeggen: maak voor toepassing als dakbedekking, gevelbekleding of straatmeubilair geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper, lood en bitumineuze dakbedekking. Kies voor toepassing als dakgoot of hemelwaterafvoer geen (ongecoate) uitloogbare materialen of kies hiervoor een innovatieve toepassing. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

Het verhardingsprofiel van toerit en kleinschalige verharding zal dusdanig worden ontworpen dat hemelwater afstroomt en naast de verharding in de bodem infiltreert. De verharding zal dermate extensief worden gebruikt, dat van verontreiniging van afstromend hemelwater geen sprake zal zijn. Verontreiniging moet wel zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan door het afval in te zamelen, te vegen en door geen chemische onkruidbestrijding toe te passen.

### **Riolering**

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Aangezien in de huidige situatie reeds een aansluiting op de gemeentelijke riolering aanwezig is en hiervan in de toekomstige situatie gebruik van wordt gemaakt, behoeft geen nieuwe aansluitvergunning te worden aangevraagd.

### **Grondwater**

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de drooglegging (het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen, teneinde grondwateroverlast te voorkomen. Gezien de maaiveldhoogte wordt voldaan aan de droogleggingseisen.

### **Wegen**

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

### **Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen (zie figuur 4) en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De rapportage van de digitale watertoets (24 oktober 2019, dossiercode 20191024-39-21645) is opgenomen in de bijlage.



## 4.4 Geluid

Voor dit onderzoek verwijzen wij u naar bijlage 2: Bodemonderzoek  
*Uitgevoerd bodemonderzoek - Verkennend en aanvullend*  
*Rapportage Dordrecht Research milieu technisch advies bureau*  
*(onderzoeksnummer 200181 d.d. 12 mei 2020)*

## 4.5 Externe veiligheid

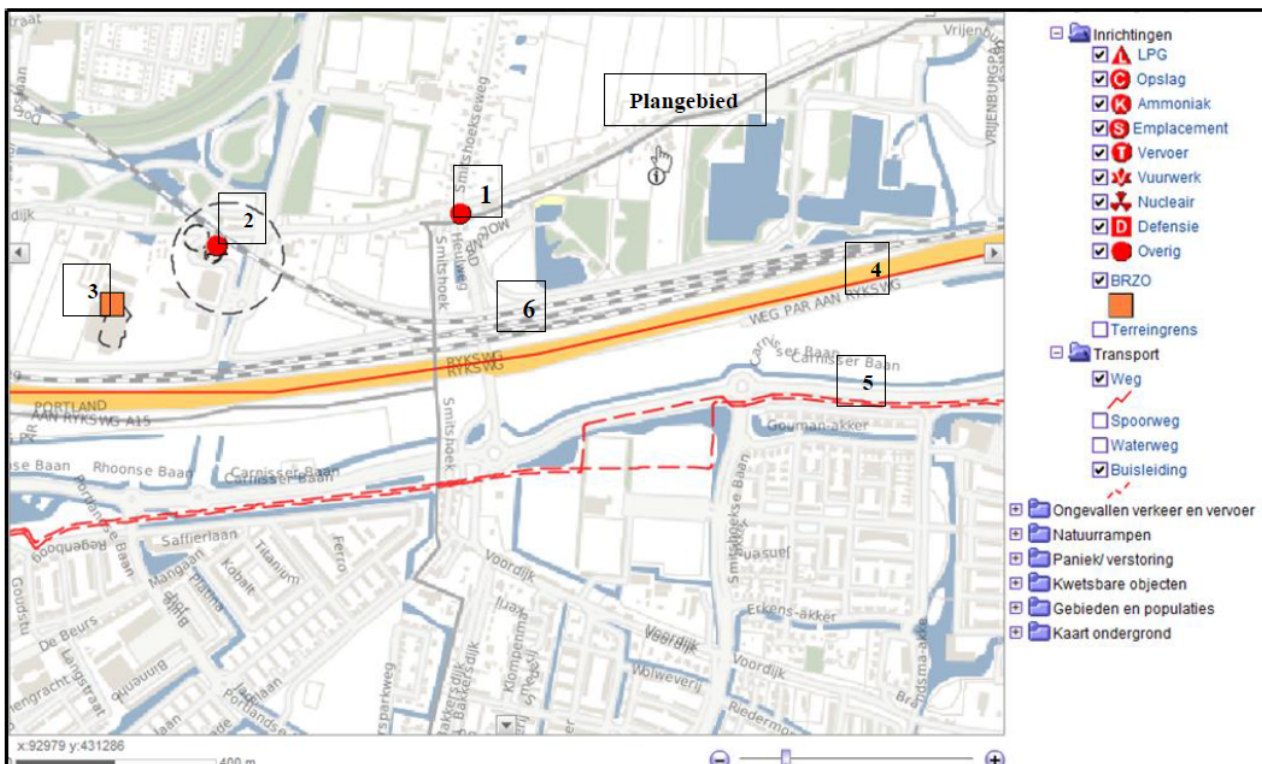
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

1. het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk worden vervoerd.

### Plangebied en risicobronnen

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen externe-veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op grotere afstand is dat wel het geval. Op basis van de publieke risicokaart zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd. In figuur 1 is de situering van het plangebied ten opzichte van deze risicobronnen grafisch weergegeven.



Afbeelding 5: Situering plangebied en aanwezige risicobronnen (bron: openbare risicokaart)

De dichtstbijzijnde risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen en transport over de weg) zijn in deze notitie nader beschouwd in relatie tot het realiseren van de woning aan de Charloisse Lagedijk perceel C3048 tussen de nummers 514 en 528. Dit betreffen: (conform nummering in figuur 5):

1. Argos Servicestations BV – Charloisse Lagedijk 548;
2. Service stations D.B. Baris BV – Charloisse Lagedijk 638;
3. Vabix Holding BV – Driemanssteeweg 560;
4. Transport door buisleiding: Gasunie Transport Services B.V.;
5. Gevaarlijk transport over de weg: A15;
6. Gevaarlijk transport over het spoor.

### **Analyse plaatsgebonden risico**

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Onderstaand zijn per risicobron de plaatsgebonden risico's geanalyseerd in relatie tot het realiseren van de vervangende nieuwbouw aan de Charloisse Lagedijk 510 te Barendrecht.

#### 1. Argos Servicestations BV – Charloisse Lagedijk 548

Deze bron is gelegen op 375 m. van de bouwlocatie. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 0 m. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw.

#### 2. Service stations D.B. Baris BV – Charloisse Lagedijk 638

De risicobron met de grootste afstand binnen deze inrichting is het vulpunt van de LPG-installatie. Deze bron is gelegen op 850 m. van de bouwlocatie. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 110 m. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw.

#### 3. Vabix Holding BV – Driemanssteeweg 560

Deze inrichting is gelegen op ruim 1.000 m. van de bouwlocatie. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 80 m. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw.

#### 4. Transport door buisleiding: Gasunie Transport Services B.V.

Het betreft een buisleiding waarvan de meest nabij routesecties met transportoute ID 64907 en 75007 zijn gemarkeerd. Detailgegevens van deze leiding zijn niet opgevraagd. Deze transportleiding is gesitueerd op ruim 500 m. afstand van het plangebied. Gelet op de afstand van deze risicobron tot het plangebied, de reeds aanwezige kwetsbare objecten en de aanwezige personen ligt het plangebied buiten de  $PR=10^{-6}$  contour van deze leiding en vormt daarmee geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw.

#### 5. Gevaarlijk transport over de weg: A15

Het betreft hier het transportroutedeel A15: Afrit 19 (Rotterdam Charlois) – Knp. Vaanplein. Dit deel is gelegen op 350 m. van de bouwlocatie. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 65 m. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw.

6. Gevaarlijk transport over de weg

Het betreft hier de spoorlijnen met routenummers 30 (A-H), 201 (A – M), 203 (P-AD), 204 (A-E), 440 en 445 conform de Regeling Basisnet. Op basis van deze regeling varieert de maximale afstand van de PR=10<sup>6</sup> contour en bedraagt hij afhankelijk van de route:

- Route 30: 1 m
- Route 201: 63 m
- Route 203: 106 m
- Route 204: 39 m
- Route 440: 0 m
- Route 445: 0 m

De bouwlocatie is gelegen op circa 260 m vanaf route 201, 204 en 445 en 2.850 m vanaf route 30, 203 en 440. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw.

**Groepsrisico (GR).**

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt

**Toetsing Kwetsbaarheidszonemodel**

Voor het overige is de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het Kwetsbaarheidszonemodel van de Scenarioanalyse externe veiligheid, opgesteld door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Deze scenario- analyse maakt onderdeel uit van de EV-visie van de gemeente Barendrecht en is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de toetsing is gekeken naar de effectafstanden van de risicobronnen, behorend bij het Meest Geloofwaardig Scenario (MGS).

De toetsing wijst uit dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van de in de omgeving aanwezige risicobronnen ligt. Voor de planontwikkeling vormt het aspect Externe Veiligheid geen beletsel.

**Conclusie**

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezige risicobronnen geen belemmering vormen voor de besluitvorming inzake het realiseren van een nieuwe woning aan de aan de Charloisse Lagedijk perceel C3048 gelegen tussen de nrs. 412 - 428 te Rotterdam ter vervanging van de bestaande schuur/ opslag.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van de nieuw geplande woningen ligt een agrarisch fruitteeltbedrijf, met bijbehorende fruitgaarde.

In de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) beschreven hoe bij ruimtelijke planvorming moet worden omgegaan met bedrijvigheid in relatie tot bestaande woningen en andere bestaande situaties. De Handreiking verdeelt bedrijven en bedrijfsactiviteiten in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid en koppelt zogenaamde richtafstanden (uiteenlopend van 10 tot 1.500 meter) aan de verwachte milieubelasting. De Handreiking onderscheidt twee omgevingstypen, namelijk "rustige woonwijk/rustig buitengebied" en "gemengd gebied". De richtafstanden uit de Handreiking gelden van de bedrijfsactiviteit **ten opzichte van** deze omgevingstypen.

Zowel milieubelasting als omgevingstype zijn gestandaardiseerd. Dit betekent dat gemiddeld genomen van de genoemde richtafstand mag worden uitgegaan, tenzij uit nader onderzoek anders blijkt.

Bij de indeling in bedrijvigheid/milieucategorie wordt gebruik gemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd; later is nog een SBI-2008 codering gemaakt. Een fruitteeltbedrijf valt onder SBI-code 011, 012 en 013. De bijbehorende milieucategorie is 2.

Voor het aspect geluid geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter tussen de grens van het terrein van het fruitteeltbedrijf en de gevels van woningen in een "rustig buitengebied". Door de aanwezigheid van onder andere dit bedrijf is de omgeving van de nieuwe woning als "gemengd gebied" aan te merken. De richtafstand bedraagt in dat geval 10 meter.

De wijze van meten van de richtafstand is enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning. Is de afstand binnen de 10 meter dan is in beginsel een akoestisch onderzoek gewenst. In onderhavige situatie bevindt alleen de berging zich binnen de richtafstand van 10 meter. Een berging wordt echter niet aangemerkt als een geluidsgevoelig vertrek. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Mocht deze ruimte in de toekomst alsnog als leef- of slaapruiimte in gebruik worden genomen, dan is wel sprake is van een geluidsgevoelige ruimte en dient alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Daar komt nog bij dat de situering van de nieuwe woning geen negatieve gevolgen zal hebben voor het fruitteeltbedrijf. Ook zullen de belangen van het fruitteeltbedrijf niet worden geschaad, omdat ook de huidige woning de bedrijfscontouren van het bedrijf reeds begrenst.

### Conclusie

Voor een agrarisch perceel met een fruitteeltbedrijf geldt op grond van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van het VNG een richtlijnafstand van 10 meter.

de nieuw te bouwen woning ligt ruim buiten de genoemde straal van 10 meter is gelegen. Dit plan zal noch de belangen van het naastgelegen agrarische perceel schaden, noch een negatief effect hebben op een goed leefklimaat van de nieuw te realiseren woning.

## 4.7 Archeologie

### 4.8.1 INLEIDING

#### Charloisse Lagedijk

Het belangrijkste cultuurhistorische element in het gebied is de Charloisse Lagedijk. Deze dijk loopt als historisch lint van ongeveer vijf kilometer over de hele breedte van de CLD zone. De dijk maakt samen met de Schulpweg en de Kromme Zandweg deel uit van de eeuwenoude hoofdstructuur van dijken en linten. De gemeente Rotterdam heeft voor dit bijzondere gebied een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten vastgesteld, waaronder de Archeologische Waardenkaart Rotterdam. Dit beleid sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld en dat sinds

Doel van het archeologisch beleid is (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

### 4.8.2 ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDEKAART

Het bureau BOOR voor bodemonderzoek heeft voor de gemeente Rotterdam een Archeologische Waardenkaart opgesteld. Op deze kaart staan de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven voor de hele gemeente en daarnaast is een indicatie gegeven voor hoever de archeologische waarde onder het oppervlak kunnen liggen. Voor het projectgebied geldt de waarde: Gebieden met redelijk hoge verwachtingen, verwacht op 50 cm beneden maaiveld. Voorts is bepaald dat er met deze archeologische verwachtingswaarde geen onderzoek verricht hoeft te worden, wanneer de oppervlakte van de te verstoren bodem niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.

### 4.8.3 CONCLUSIE

Het bouwplan is voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van de gemeente Rotterdam (BOOR), welke namens de gemeente Rotterdam de taken met betrekking tot archeologie uitvoert.

Het BOOR geeft aan dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, nu de oppervlakte van de te roeren grond kleinschalig is. Bovendien speelt hier dat zo'n 85% van de te roeren grond reeds is geroerd, omdat dit de locatie van de huidige bebouwing betreft.

Indien bij de graafwerkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de betreffende vondsten bij het Ministerie van OC&W dan wel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Indien deze meldingsplicht in acht wordt genomen, vormt archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan.

De brief met kenmerk AS19/14687-19/0621297 is als bijlage toegevoegd.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

### 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens die de termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Het besluitdocument zal vervolgens gemotiveerd ingaan op de zienswijze.

## 6 Samenvatting en conclusies

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het oprichten van een woning op het perceel Charloisse Lagedijk op het perceel C3048 gelegen tussen de nrs 514 en 528. Het oprichten van deze woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de gewenste bebouwing buiten het huidige aanwezige bouwvlak valt. Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c, in combinatie met 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan hiervoor een vergunning worden verleend.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteit past binnen het geldende beleidskader. De verschillende relevante milieu- en andere aspecten leveren geen belemmering op voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Onderstaande bijlagen worden separaat aangeboden via het online loket:

Bijlage 1: Tekeningen PeVision toekomstige situatie

Bijlage 2: Bodemonderzoek  
*Uitgevoerd bodemonderzoek - Verkennend en aanvullend  
Rapportage Dordrecht Research milieu technisch advies bureau  
(onderzoeksnummer 200181 d.d. 12 mei 2020)*

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek  
*Rapportage Kraaij Akoestisch advies bureau  
(projectnummer VL.2041.R01 d.d. 27 mei 2020)*

Bijlage 4. Watertoets (*kenmerk 20191024-39-21645, 24 oktober 2019*)

Bijlage 5: Brief Boor gemeente Rotterdam  
(*kenmerk AS19/14687-19/0621297, 21 oktober 2019*).