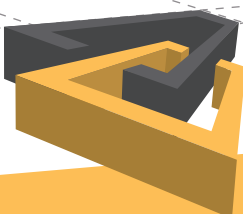


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

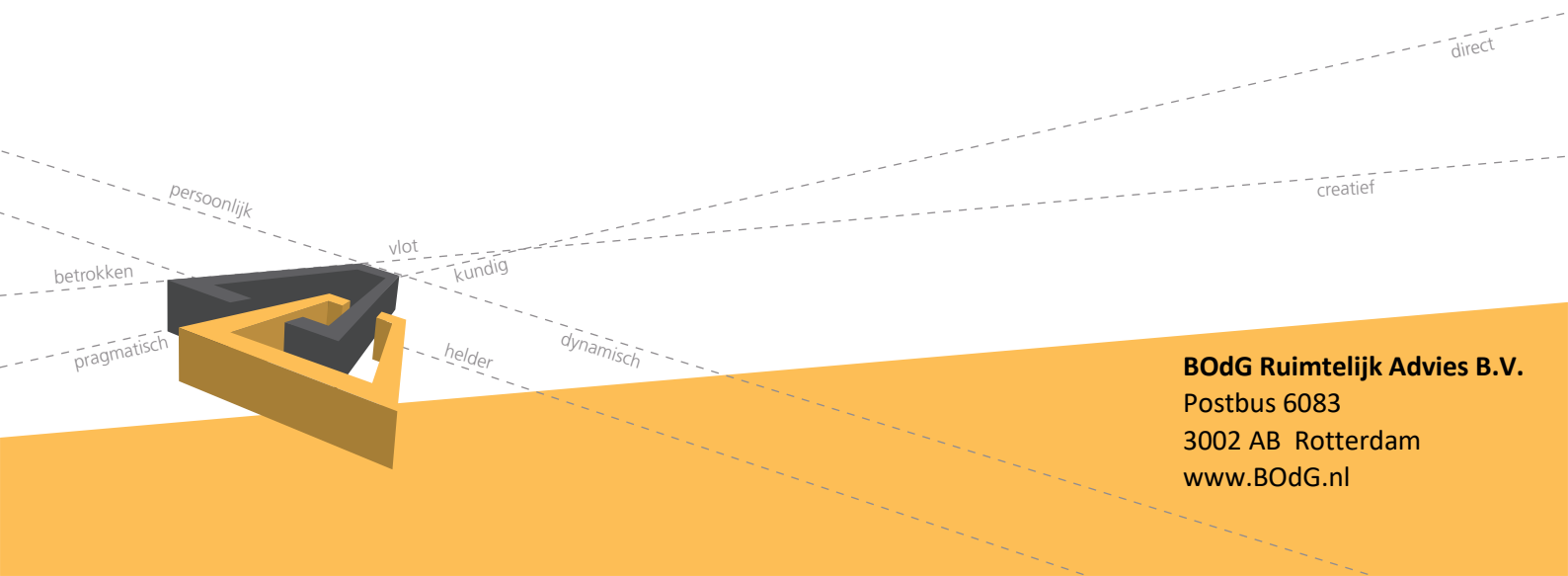
BERGSE LINKER ROTTEKADE 451



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BERGSE LINKER ROTTEKADE 451

Datum	19 december 2016
In opdracht van	Grow or Go B.V.



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Projectbeschrijving	17
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Water	19
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Bodem.....	23
4.7 Archeologie	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Duurzaamheid.....	26
4.10 Milieueffectrapportage.....	26
5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	29
5.2 Vooroverleg ex artikel.....	29
6. CONCLUSIE	31

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 stond tot voorkort één voormalige boerderijwoning met bijbehorende bijgebouwen. De woning was reeds decennia geleden onbewoonbaar verklaard en het pand verkeerde in zeer slechte staat. Recentelijk zijn alle opstallen gesloopt, waaronder en reeds door brand verwoeste schuur.

In lijn met de gemeentelijke visie om hier – tezamen met het perceel Bergse Linker Rottekade 450 – een bebouwingscluster te realiseren, is ruimte ontstaan om maximaal vier woningen op te richten. Het geldend juridisch-planologisch kader (zie § 1.3) staat de herontwikkeling van het projectgebied niet toe. Dit document dient als ruimtelijke onderbouwing om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken het vigerende bestemmingsplan, zodoende de woningen te realiseren.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het perceel Bergse Linker Rottekade 451, kadastraal bekend als Hillegersberg, sectie B, perceel 9629. Het projectgebied maakt deel uit van het oude bebouwingslint, dat langs de Bergse Linker Rottekade is gesitueerd. De weg vormt tevens de zuidelijke waterkering langs de Rotte. Het projectgebied is gelegen in een groene omgeving. Alleen ten zuiden is sprake van grootschalige woningbouw; het betreft hier de wijk Ommoord. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Rotterdam (boven) binnen bebouwingslint (onder).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

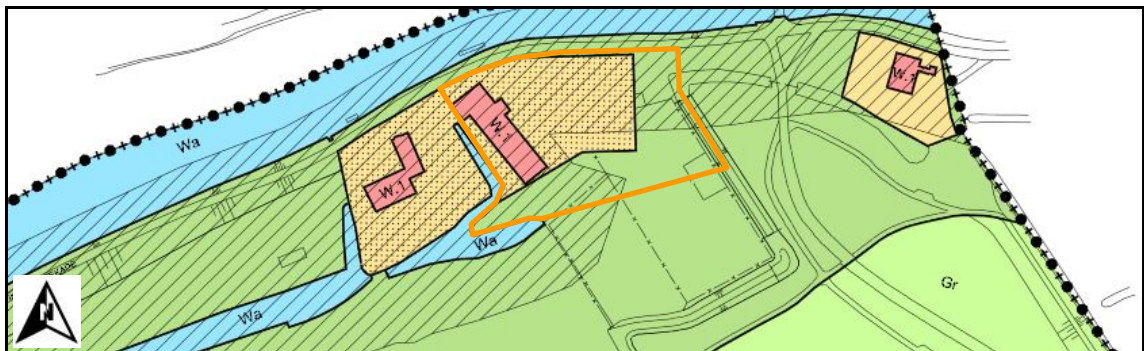
Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 18 februari 2010 en onherroepelijk sinds 21 december 2011.

Met betrekking tot het projectgebied zijn drie bestemmingen van kracht (zie afbeelding 2). De oorspronkelijke boerderijwoning is voorzien van de bestemming 'Wonen'(W). Zoals de bestemmingsnaam al aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Hierbij geldt, dat het gebouw uit één bouwlaag mag bestaan. De goothoogte bedraagt in dat geval maximaal drie meter. Het is toegestaan om op deze laag nog een kap te realiseren, zodat de totale bouwhoogte zeven meter bedraagt.

Het erf van de voormalige boerderijwoning heeft de bestemming 'Tuin' (T). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming. Op de gronden voor de voorgevel zijn bijgebouwen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van drie meter en een maximum oppervlak van 20 m².

De rest van het perceel is voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en –lopen, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. De bouw mogelijkheden op deze gronden zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, net als uitstekende delen aan gebouwen.

Het noordelijk deel van het perceel is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn deze gronden bestemd voor een waterkering, met de daarbij behorende waterstaatswerken. Op deze gronden mag alleen gebouwd worden, nadat hiervoor een afwijkingsprocedure is doorlopen en een advies aan de dijkbeheerder is gevraagd.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" (projectgebied oranje omkaderd).

Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren, zal op onderdelen afgeweken moeten van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan, omdat de geplande woningen buiten de bestemming 'Wonen' zijn voorzien.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gefaseerd aangevraagd van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Conclusie nationaal beleid

Gezien de kleinschaligheid van dit bestemmingsplan heeft het geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ladder van duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen niet aangemerkt wordt als een

'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Bergse Linker Rottekade 451. De herontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

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

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het projectgebied is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en maakt onderdeel uit van het veenlandschap van het Groene Hart. De provincie zet hier in op het behoud en de versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is het behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. De belangrijkste opgaven zijn de aanpak van bodemdaling (paragraaf 4.3.4), behoud van de karakteristieken van het veenweidelandschap, herstructurering van de greenport Boskoop, verbetering van de waterkwaliteit en instandhouding en ontwikkeling van de bijzondere natuurwaarden. Het accent wordt gelegd op innovatiemaatregelen voor de grondgebonden landbouw en alternatieve realisatiestrategieën voor natuurontwikkeling. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur. Nieuwe bebouwing en bouwwerken moeten worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Op grond van artikel 2.1.1, eerste lid van de Verordening is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van locaties die passend zijn ontsloten of als zodanig worden ontwikkeld. Daarnaast blijkt uit de Verordening, dat het projectgebied deel uitmaakt van het 'recreatiegebied rond de steden'. Hierdoor is artikel 2.2.1 van toepassing, waarbij het projectgebied gecategoriseerd is als 'beschermingsniveau 2'. Dit artikel regelt, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn als deze qua aard en schaal van het gebied passen en worden ingepast in de omgeving. Tevens dient een dergelijke ontwikkeling te passen binnen

de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart, behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit. De ladder van duurzame ontwikkeling speelt hierbij een belangrijke rol.

Op de betreffende kwaliteitskaart is het projectgebied aangemerkt als 'recreatiegebied'. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter. De invulling van dergelijke gebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van ander (stedelijk) groen. De kwaliteit van deze gebieden kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht. Ontwikkelingen in het recreatiegebied behouden of versterken de openbaarheid ervan. Daarnaast dragen deze bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnen- en buitenstedelijk groen. Ontwikkelingen vergroten tevens de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden. Tevens is het van belang dat het recreatief groen met het stedelijk groen wordt verbonden, bijvoorbeeld door middel van recreatieve doorgaande routes die aansluiten op het recreatief routenetwerk.

Conclusie provinciaal beleid

Het perceel Bergse Linker Rottekade 451 betrof tot voor kort een locatie waar zich een oude boerderij met enkele bijgebouwen bevond. De bebouwing is reeds gesloopt, aangezien deze in zeer slechte staat verkeerde en de woning reeds lange tijd als onbewoonbaar te boek stond. Door de sloop van de bebouwing is ruimte ontstaan om woningen te realiseren die in lijn met de gemeentelijke visie een kwaliteitsslag vormen voor de locatie. Hierdoor ontstaat een 'bouwcluster' in het landschap, waardoor het voormalige beeld van een buurtschap min of meer wordt gehandhaafd. De woningen worden zodanig in de groene omgeving ingepast, dat vanaf de dijk openheid en doorzichten naar het achtergelegen groen en de kwelsloot behouden blijven. Hierdoor ontstaat een natuurlijke afscheiding van het buurtschap en draagt de herontwikkeling bij aan de verbetering van de kwaliteit ter plaatse. Daarmee past de herontwikkeling in het provinciaal beleid. Gezien de omvang van de ontwikkeling is de ladder van duurzame verstedelijking hierbij niet van toepassing (zie § 2.1).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie 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 Stadsvisie 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 belangrijkste 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 is in de stadsvisie gelegen binnen de Rottezoom, die is aangemerkt als belangrijk recreatief netwerk en sterk woonmilieu. De kracht van de Rotte moet worden gekoesterd en zo nodig verder worden uitgebouwd. Daarnaast is het wenselijk om de noordrand van de stad beter met de Rotte te verbinden, door op kleine schaal groene woonmilieus toe te voegen.

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 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 'overige groengebieden'. Het betreffen hier agrarische (rest)gebieden en al dan niet bebouwde historische structuren als dijken, vaarten en sloten. Deze gebieden zijn overwegend aan de buitenkant van de stad gelegen, maken onderdeel uit van het omringende landschap en geven een gevoel van ruimte en 'buiten' zijn. De aanwezige bebouwing heeft vaak een agrarisch karakter, waarbij de bebouwing vaak is getransformeerd tot een woonfunctie. Voor nieuwbouw geldt hier dat aangesloten moet worden op de karakteristieken van de omgeving.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied leidt tot een type woning die aansluit bij de vraagdynamiek, zoals beschreven in de gemeentelijke visies. Toetsing aan het welstandsniveau vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is ingediend. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

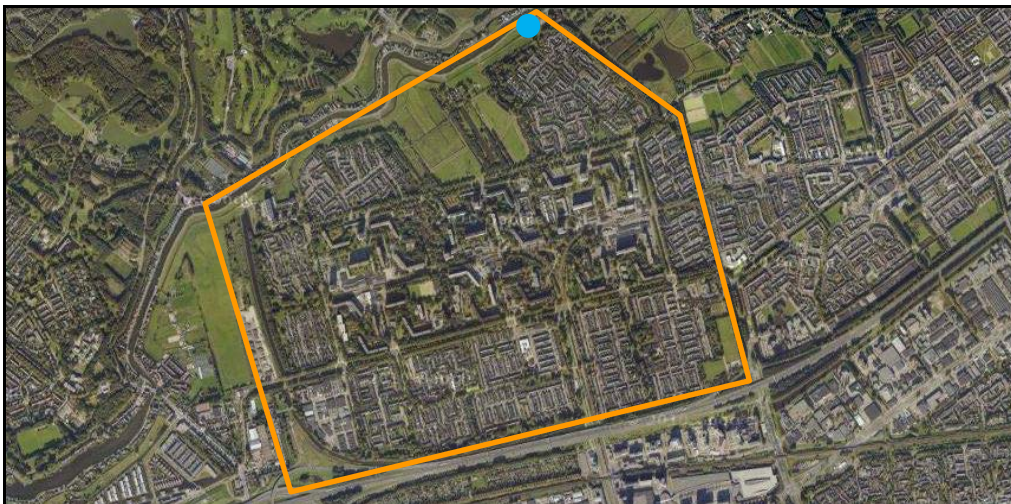
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

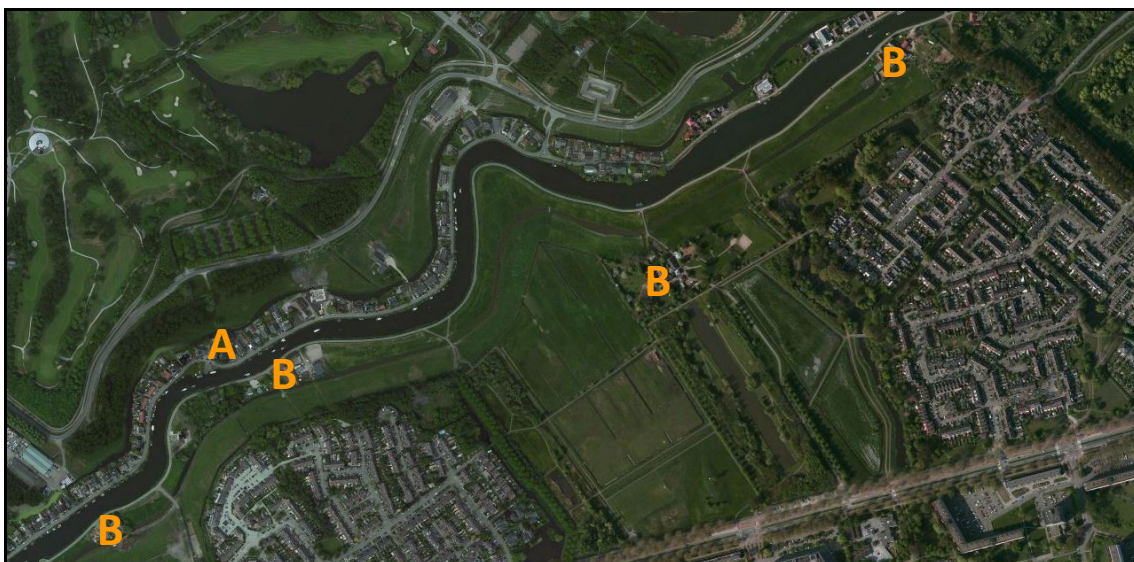
Het projectgebied is gelegen aan de zuidoever van de rivier de Rotte en maakt onderdeel uit van de Prins Alexanderpolder. In de Middeleeuwen bestond deze polder uit een uitgestrekt laagveengebied met hier en daar wat bomen, riet en vooral moeras met veenmos. Door toename van de welvaart werd turf de belangrijkste energiebron. Het laagveengebied vormde dan ook een belangrijke bron. Door de afgraving van turf ontstond een gebied van uitgestrekte plassen met daar tussen stroken land van variërende breedte. Deze plassen werden in de periode 1865 - 1874 drooggelegd om landbouwgrond te creëren. Omdat de grond minder geschikt was voor de teelt van gewassen, zijn veel agrariërs in de polder zich in de loop van de jaren gaan toeleggen op tuinbouw en veeteelt. Vooral in het Interbellum en na de Tweede Wereldoorlog won de polder aan economisch belang; de polder ontwikkelde zich tot een van de belangrijkste tuinbouwgebieden van Nederland met internationale ambities. Door de realisatie van diverse woonwijken in en rondom deze polder, is deze ontwikkeling tot stilstand gekomen.

Dit geldt ook voor het gebied ten zuiden van de projectlocatie. Hier bevindt zich namelijk Ommoord, één van de noordelijke wijken van de voormalige deelgemeente Prins Alexander. De ruimtelijke opbouw van Ommoord is bepaald door de aanwezige interne ruitvormige ontsluitingsstructuur. De ruimte binnen deze ring is bestemd voor hoogbouw en de buitenranden voor laagbouw. Deze strikte scheiding levert een uniek woongebied op.



Afbeelding 3: De wijk Ommoord (oranje omkaderd) en het projectgebied (blauwe stip).

In de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaat langs de Rotte lintbebouwing, bestaande uit eenvoudige woningen. Na 1920 is sprake van verstedelijking. Dat wil zeggen dat er op grote schaal gebouwd wordt voor mensen die geen directe binding hebben met het landschap. Door deze verstedelijking is de Rotte in het stedelijk gebied opgenomen, maar duidelijk herkenbaar en gewaardeerd als landschappelijk element. Dit geldt echter alleen voor het deel van de Rotte tussen Hillegersberg en Terbregge. Na Terbregge bevindt zich alleen op de noordoever nog lintbebouwing. Aan de zuidzijde is sprake van enkele geclusterde bebouwing en grote doorzichten naar het achterliggende gebied.



Afbeelding 4: De Rotte ter hoogte van projectgebied met lintbebouwing (A) en bebouwingsclusters (B).

Het projectgebied maakt deel uit van een van deze bebouwingsclusters, dat gevormd wordt door de percelen Bergse Linker Rottekade 450 en 451. Dit bebouwingscluster werd gevormd door de hier aanwezige woningen met bijgebouwen en schuren. Momenteel is hier echter geen bebouwing meer aanwezig, aangezien alle opstallen recentelijk zijn gesloopt. Op het perceel Bergse Linker Rottekade 450 zal spoedig worden gestart met de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen, waarvoor het vergunningentrajec reeds is doorlopen.

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 tot voor kort een voormalige boerderij heeft gestaan, met daarbij behorende bijgebouwen. De Bergse Linker Rottekade zelf, vormt de noordgrens van het projectgebied en is tevens de zuidelijke waterkering van de Rotte. De overige grenzen van het projectgebied bestaan uit de kadastrale grenzen. Het perceel heeft een oppervlak van circa 6.354 m², en wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door een (boezem)watergang.



Afbeelding 5: Het oorspronkelijke bebouwingscluster waarvan het projectgebied (omkaderd) onderdeel uitmaakt.

Het projectgebied is per auto alleen te bereiken via het oostelijk gelegen buurtschap Oud Verlaat (gemeente Zuidplas). Via het President Wilsonpad is het projectgebied wel per fiets vanuit Ommoord te bereiken.

3.2

Projectbeschrijving

Recentelijk is gestart met de herontwikkeling van het perceel Bergse Linker Rottekade 450, waar vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Conform een van de modellen uit de gemeentelijke studie “Stedenbouwkundige Modellen Ontwikkeling Boerderijlocatie” maken deze woningen deel uit van een bouwcluster op de percelen Bergse Linker Rottekade 450 en 451. Hierdoor is sprake van een ontwikkeling, waarbij het voormalige beeld van een buurtschap min of meer wordt gehandhaafd. Op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 is ruimte voor vier woningen, verdeeld over drie hoofdgebouwen.



Afbeelding 6: Links de oude situatie en rechts de beoogde nieuwe situatie op het perceel Bergse Linker Rottekade 451.

Omdat de bestaande bebouwing in zeer slechte staat verkeerde en de voormalige woonboerderij reeds decennia geleden onbewoonbaar was verklaard, zijn alle aanwezige opstallen gesloopt. Hierdoor is ruimte ontstaan om de woningen te realiseren, waarbij tevens wordt voorzien in een heldere stedenbouwkundige opzet. In overleg met het Hoogheemraadschap zijn de woningen daarbij verder achter de dijk geplaatst dan in de oorspronkelijke situatie. De woningen worden gepositioneerd binnen de bebouwingsvlakken, zoals aangegeven op afbeelding 7. Per bebouwingsvlak is aangegeven om hoeveel woningen het gaat.

In het westelijke bebouwingsvlak zijn twee woningen voorzien. Deze worden gecombineerd tot één hoofdgebouw, dat qua omvang vergelijkbaar is met de eerder aanwezige boerderij. De oppervlakte van de woningen sluit daarbij aan op de grootte, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden (maximaal 120 m² per woning en 40 m² per woning aan bijbehorende bouwwerken). Dit gebouw staat met de ‘neus in de dijk’ en met de ‘voeten in de klei’. Het pand vormt het ‘hart’ van het buurtschap en bindt de kleinere volumes op de percelen Bergse Linker Rottekade 450 en 451 met elkaar.

De andere twee woningen zijn voorzien op het oostelijk deel van het projectgebied. Conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden, is de bebouwing uitsluitend gelegen op het noordelijke deel van de kavel, tussen de dijk en (het verlengde van) de eerste kwelsloot. Zodoende is geen sprake van bebouwing ten zuiden van de eerste kwelsloot, waarmee de beeldkwaliteit en het karakter van het gebied in stand gehouden wordt. Beide woningen hebben een grondoppervlak van circa 120 m², exclusief bijgebouwen (40 m²). Zij manifesteren zich dan ook als een bescheiden bouwvolume, waarmee het totale beeld van de bebouwing als het ware met het terrein mee naar beneden gaat. Hierdoor komt het geheel overeen met het totaalbeeld van de oorspronkelijke bebouwing en past daardoor in de sfeer van de linkeroever van de Rotte.

Voor alle woningen geldt, dat er bij de vormgeving gestreefd wordt naar een ensemble ("een buurtschap"), waarbij de typologie van het langgerekte karakter van de oude boerderij met de verspreid liggende bijgebouwen wordt vertaald in moderne architectuur, met aandacht voor het gebruik van materialen die kunnen vervloeien in het natuurlijke landschap. Elk pand wordt daarbij zodanig vormgegeven, dat het deel uitmaakt van het totale ensemble. De moderne en hoogwaardige architectonische uitwerking ondersteunt het recreatieve karakter van de Rotte. Erfafscheidingen worden als 'groen' uitgevoerd.

Ontsluiting

De ontsluiting van het projectgebied vindt momenteel plaats via de Bergse Linker Rottekade. De realisatie van vier extra woningen op het perceel leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van 15 à 20 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de huidige inrichting van deze weg en de weinige passeermogelijkheden, kan deze toename leiden tot een verminderde veiligheid voor langzaam verkeer op de dijk, alsook tot een achteruitgang in belevingswaarde. Vandaar dat het projectgebied, conform stedenbouwkundige randvoorwaarden, na de herontwikkeling ontsloten wordt via het President Wilsonpad. Dit betreft momenteel een verbinding voor langzaam verkeer tussen enerzijds de wijk Ommoord en anderzijds de Bergse Linker Rottekade en het recreatiegebied Lage en Hoge Bergse Bos. De omvorming van deze verbinding tot ontsluitingsroute voor het perceel Bergse Linker Rottekade 451 wordt in overleg met de gemeente zodanig vormgegeven, dat de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer niet in het geding komt. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

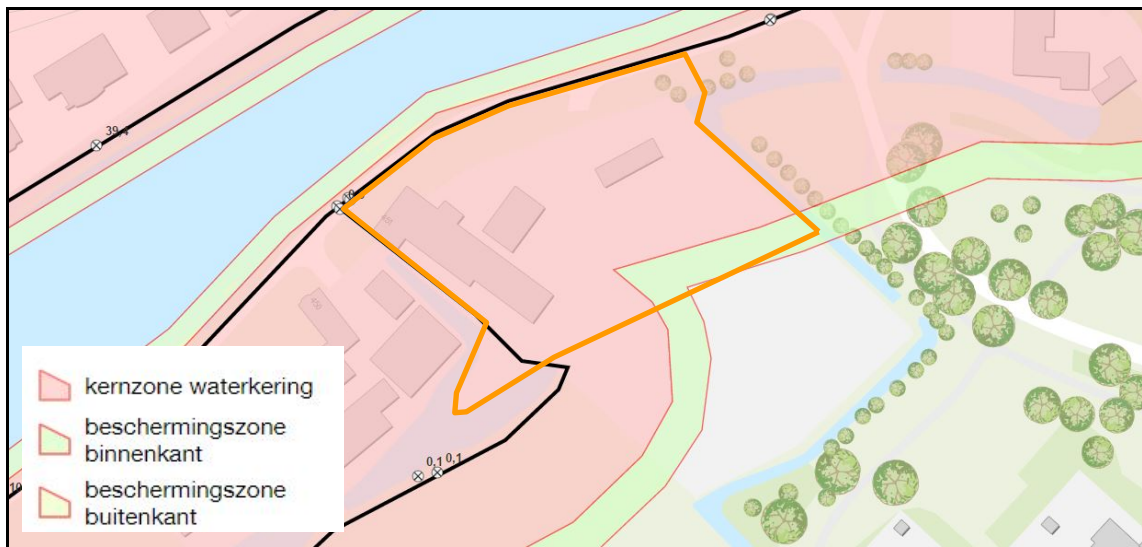
Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot deelgemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vooralsnog vastgelegd in het Waterbeheerplan 2009-2015, al vindt momenteel actualisatie plaats. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2009-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

Het noordelijk deel van het projectgebied was deels bebouwd, dan wel verhard. Recentelijk zijn echter de aanwezige opstallen verwijderd. Hierdoor ontstaat ruimte om vier woningen te bouwen. De overige delen van de toekomstige percelen worden in gebruik genomen als tuin. De herontwikkeling van het projectgebied leidt tot een beperkte toename van het verhard oppervlak. Deze toename bedraagt zo'n 263 m². Het hoogheemraadschap heeft aangegeven, dat hiervoor geen compensatieverlichting geldt.

Het projectgebied is deels gelegen binnen kern- en beschermingszone van de regionale waterkering langs de Rotte (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast is aan de westzijde van het perceel nog een regionale kering gelegen met bijbehorende zones. Dit betekent, dat een watervergunning door het hoogheemraadschap verleend moet worden indien bouwwerkzaamheden in deze zones plaatsvinden. In overleg met het Hoogheemraadschap is de bebouwing reeds zo gepositioneerd, dat mede gezien de beoogde kwaliteitsverbetering ter plaatse wordt verwacht dat de waterbeheerder hieraan medewerking wil verlenen.

De nieuwe woningen in het projectgebied worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. De verwachte toename van de afvalwaterproductie zal zeer minimaal zijn en leidt niet tot problemen. Daarnaast is het wenselijk om het hemelwater ter plaatse van deze woningen gescheiden van het afvalwater af te voeren. In de directe omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater geloosd kan worden; ook hiervoor is een watervergunning noodzakelijk. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te

voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.



Afbeelding 7: Aanwezige waterkering + bijbehorende beschermingszones (plangebied oranje omkaderd).

Overleg met de waterbeheerder(s)

Deze ruimtelijke onderbouwing is bij aanvang van de procedure ter toetsing aangeboden aan het hoogheemraadschap, waarbij is aangegeven dat vanuit waterstaatkundig oogpunt geen bezwaren tegen het bouwplan bestaan. Wel is mogelijk voor sommige werkzaamheden in de nabijheid van de waterkering / boezemwatergang een watervergunning noodzakelijk. Indien dit aan de orde is, wordt deze aangevraagd.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Direct ten westen van het projectgebied is een gemaal aanwezig. Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom een dergelijke inrichting (SBI-code 3700.B) een hindercontour van 30 meter inzake het aspect geur. Het betreft hier echter een zeer kleinschalig ondergronds nat pompstation, waarop de riolering van de voormalige woning op het perceel Bergse Linker

Rottekade 450 is aangesloten. Vanwege de omvang en het feit dat deze ondergronds is gelegen, wordt geen geurhinder verwacht. Nadere toetsing aan de hinderafstand is dan ook niet noodzakelijk.

Op een afstand van circa 40 meter van het projectgebied is aan de noordoever van de Rotte op het perceel Rottekade 32 een horeca-inrichting gesitueerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Hoge en Lage Bergse Bos" (gemeente Lansingerland) zijn hier alleen restaurants toegestaan. De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een dergelijke inrichting een maximale hindercontour van 10 meter. Deze contour is niet over het projectgebied gelegen. De betreffende horecavoorziening wordt dan ook niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Omdat op grond van de in de directe omgeving van het projectgebied vigerende bestemmingsplannen - "Hoge en Lage Bergse Bos", "Ommoord buiten de ring" en "Oud Verlaat" - geen andere hindervolle activiteiten in de nabijheid toestaan, is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal vier woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige weg Rottebandreef. Toetsing aan de waarden uit de Wet geluidhinder is formeel gezien noodzakelijk. Uit de geluidbelastingkaart Rotterdam 2012 blijkt echter, dat de geluidbelasting binnen het projectgebied onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Vandaar dat een akoestisch onderzoek achterwege is gelaten. De andere in de directe omgeving van het projectgebied gelegen wegen behoren allen tot een 30 km/h-zone. De verkeersaantallen op deze wegen zijn dusdanig laag (alleen sprake van bestemmingsverkeer), dat ter hoogte van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat het projectgebied verder niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg, de geluidzone behorende bij een gezonde industrie-terrein en/of de geluidscontouren van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze geluidsbronnen niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn maximaal vier woningen voorzien. Daarnaast worden op het naastgelegen perceel Bergse Linker Rottekade 450 ook twee woningen gerealiseerd. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Bergse Linker Rottekade als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 21 en 23 µg/m³ respectievelijk tussen de 20 en 25 µg/m³. In 2025 is de concentratie PM₁₀ iets lager, namelijk tussen de 20 en 22 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt dit een concentratie tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 978 meter ten zuiden van het projectgebied. Het betreft hier een brandstofservicestation aan de Martin Luther Kingweg, waar geen LPG wordt verkocht. Aangezien de bijbehorende risicocontour niet buiten de inrichtingsgrens is gelegen, vormt deze bron geen belemmering.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het projectgebied is een aantal leidingen gelegen, waardoorheen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Zo wordt op een afstand van circa 380 meter ten oosten van het projectgebied de Nesselolder doorsneden door een CO₂-leiding. Voor deze leiding geldt, dat alleen nabij de uiteinden van de tunnel onder de Rotte de bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour en het letaliteitsgebied buiten de as van de leiding valt. De bijbehorende contouren bedragen circa 15 meter respectievelijk 100 meter. Een van de uiteinden van deze tunnel is gelegen ter hoogte van de Nesseweg. Gezien de afstand tot het projectgebied vormen deze contouren geen belemmering.

Op circa 740 meter ten zuidoosten van het projectgebied is ter hoogte van de Wollefoffenweg / Bontenbalpad een hogedruk aardgasleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Ook op een afstand van bijna 1.142 meter ten noordoosten van het projectgebied is ter hoogte van de Middelweg een hogedruk aardgasleiding gelegen. Deze heeft een diameter van ruim 12 inch en een druk van 40 bar. Voor beide leidingen geldt, dat de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour op de buisleiding is gelegen. Uit informatie van de Gasunie¹ blijkt, dat bebouwing op een afstand van respectievelijk 170 en 140 meter van deze leidingen geen invloed heeft op het groepsrisico. Gesteld wordt, dat deze leidingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied.

Aangezien andere mobile risicobronnen, zoals transport over (spoor)weg en water, zich op een afstand van meer dan 1.950 meter bevinden, wordt gesteld dat deze bronnen geen belemmering vormen en dat een andere beschouwing niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat mogelijk verontreinigingen voorkomen. Vandaar dat het onderzoeksgebied is onderzocht conform de strategie 'verdachte locatie met heterogene verontreiniging'.

¹ N.V. Nederlandse Gasunie, Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4, brief van februari 2008.

² Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Verkennend en nader bodemonderzoek Bergse Linker Rottekade 451 te Rotterdam, september 2007, projectcode 2006-0701.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden van december 2006 tot juni 2007, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 35 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot circa 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan is er één afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn in twee verschillende rondes geplaatst en hierbij zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in het onderzoeksgebied drie verschillende verontreinigingslocaties aanwezig zijn. Vlek 1 is aanwezig vanaf het maaiveld tot circa 1,2 m-mv en ligt rondom de bebouwing en onder de erfverharding. Het betreft hier een verontreiniging met een omvang van circa 900 m³. Vlek 2 is aanwezig vanaf het maaiveld tot circa 1,3 m-mv en ligt ter plaatse van het weiland en de paardenbak. Deze verontreiniging heeft een omvang van zo'n 1.100 m³. Vlek 3 is aanwezig vanaf circa 0,5 tot circa 1,5 m-mv en ligt noordelijk op de locatie in het talud van de dijk. De omvang wordt hierbij geschat op ongeveer 190 m³. In het grondwater zijn geen verontreinigingen in concentraties boven de tussenwaarden aangetroffen. In het onderzoek is geconcludeerd, dat sprake is van één geval van een ernstige bodemverontreiniging. Omdat geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's, is een spoedige sanering niet aan de orde³.

Een bodemonderzoek kent een 'houdbaarheidsdatum' van circa 5 jaar. Vandaar dat een actualiserend bodemonderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat de in 2007 aangetroffen verontreinigingscontour en de daarop gebaseerde beschikking met een kleine aanpassing in zuidwestelijke richting aangehouden kan worden. Daarnaast is op het voormalig bebouwde deel een zeer gering gehalte aan asbest in de grond aangetroffen. De aangetroffen hoeveelheid is ruim onder de helft van de interventiewaarde gelegen. Het uitvoeren van nader asbestonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Sanering van de verontreiniging is voorzien door het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van 1 meter en een afdeklaag van 0,5 meter. Voor de realisatie van deze sanering wordt momenteel een BUS-melding doorlopen. Gesteld wordt, dat de bodemkwaliteit na sanering geen belemmering meer vormt voor het gebruik van de locatie als wonen met tuin. De aanwezige bodemkwaliteit staat de voorgenomen herontwikkeling daarom niet in de weg.

4.7 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Uit het geldende bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" blijkt, dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke veengebied van de Prins Alexanderpolder. Langs

³ Gemeente Rotterdam Programma Duurzaam, Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming, februari 2011.

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes, Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5707 en de NTA 5755 aan de Bergse Linker Rottekade 451 te Rotterdam, juni 2016, projectnummer BO16081.

de kade van de Rotte is in de Nieuwe tijd (1.500 - 1.800 na Christus) sprake van bewoning; dit gaat mogelijk terug tot in de Middeleeuwen en zelfs tot aan de IJzertijd. Dit veenrestant bezit dan ook een hoge archeologische potentie. In het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" is het gehele projectgebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Voor het noordelijk deel betreffen het werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 m-mv en die tevens een oppervlak beslaan van meer dan 100 m²; voor het zuidelijk deel betreffen het werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 m-mv en die groter zijn dan 200 m².

Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)). BOOR heeft aangegeven geen reden tot archeologisch onderzoek te zien. Het projectgebied wordt dan ook vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Onverlet blijft, dat eventuele toevalsvondsten altijd aan het bevoegd gezag gemeld moeten worden.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Ook gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde weidevogelgebieden zijn op gepaste afstand gelegen. Gezien de afstand en de omvang van het project is aantasting van deze gebieden niet aan de orde.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Uit het geldende bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" blijkt, dat in het gebied weinig beschermde soorten aanwezig zijn. Desondanks kunnen vanwege het groene karakter van de omgeving beschermde diersoorten binnen het projectgebied verwacht worden. Het betreffen hier naar verwachting overwegend algemeen beschermde soorten, waarvoor op grond van de Flora- en faunawet een vrijstelling geldt. De aanwezige bebouwing op het perceel is reeds gesloopt, waardoor nader ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid broed- en/of verblijfplaatsen in deze bebouwing niet meer opportuun is. Door ook eventuele (hoog opgaande) beplanting te verwijderen buiten de broedperiode, vinden naar verwachting geen overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet plaats.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen- principes en de energieprestatie eisen.

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

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

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

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen directe betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied vier woningen te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woningen wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee veel energiezuiniger zullen zijn ten opzichte van het pand dat voorheen aanwezig was. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambitie 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen en het afkoppelen van het hemelwater. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het vergroenen van gevels.

4.10

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria

als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Met de mogelijkheid tot realisatie van maximaal vier woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

5.2 *Vooroverleg ex artikel*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben de volgende overlegpartners formeel per brief/e-mail aangegeven, dat geen van hun belangen door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het geding zijn: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en Tennet. Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft per e-mail verzocht om initiatiefnemer op de hoogte te stellen dat archeologisch onderzoek mogelijk noodzakelijk is. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer contact opgenomen met het BOOR om het bouwplan ter beoordeling voor te leggen. BOOR heeft aangegeven geen reden tot archeologisch onderzoek te zien. Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

6. CONCLUSIE

De beoogde realisatie van vier woningen vindt plaats op een locatie waar de woonfunctie al lange tijd aanwezig is geweest. Het gaat feitelijk om vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie met drie toeneemt. De voorgenomen ontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden en sluit qua opzet aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteiten is, zo blijkt ook uit de milieuparagraaf, geen sprake. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Wel dient een aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd te worden.

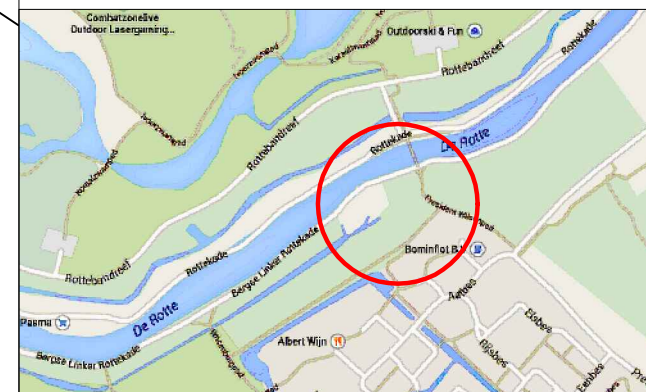
Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om binnen het projectgebied maximaal vier woningen op te richten (verdeeld over drie hoofdgebouwen) en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals bijbehorende bouwwerken, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en (openbaar) groen. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning, dient voor de daadwerkelijke bouw van de woningen nog een omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen te worden aangevraagd.

VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens



project:

Bergse Linker Rottekade 451

gemeente:

Rotterdam

betreft:

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

opdrachtgever:

Grow or Go BV

datum : 19 december 2016

schaal: 1 : 1.000



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