



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN CHARLOISSE LAGEDIJK 421

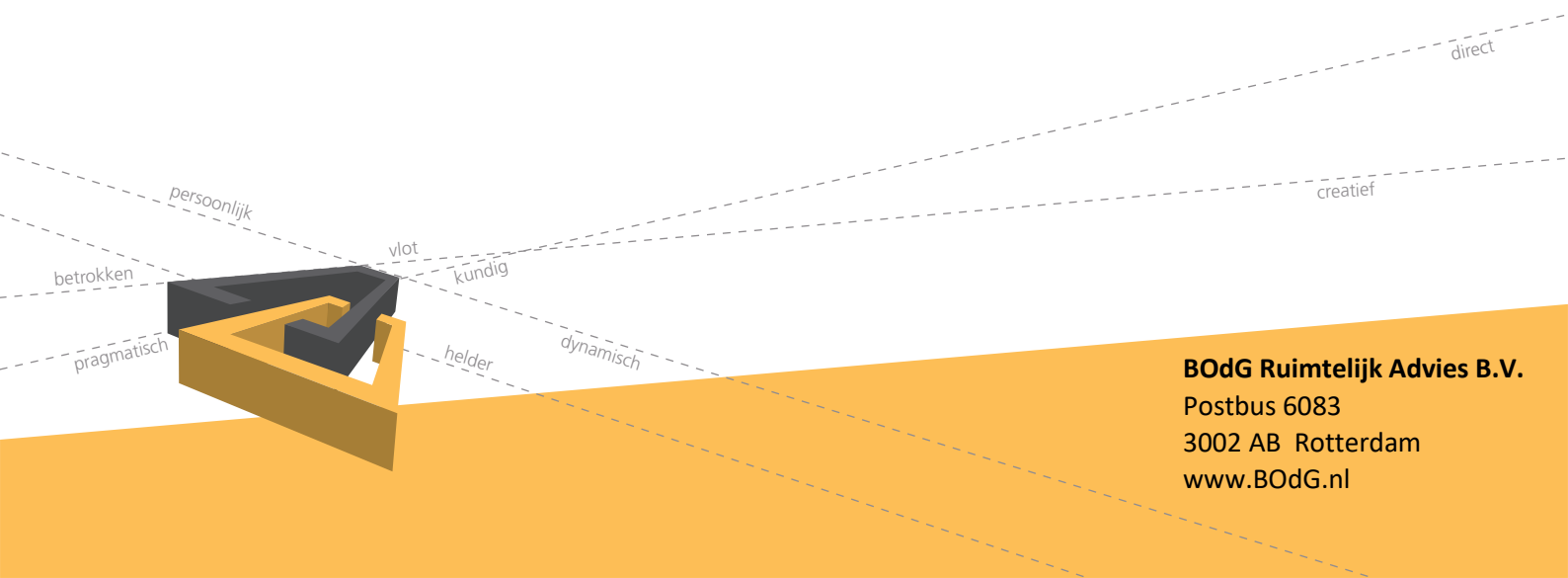
16 mei 2019



BESTEMMINGSPLAN

CHARLOISSE LAGEDIJK 421

concept ontwerp	10 september 2018
ontwerp	13 december 2018
vaststelling	16 mei 2019



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

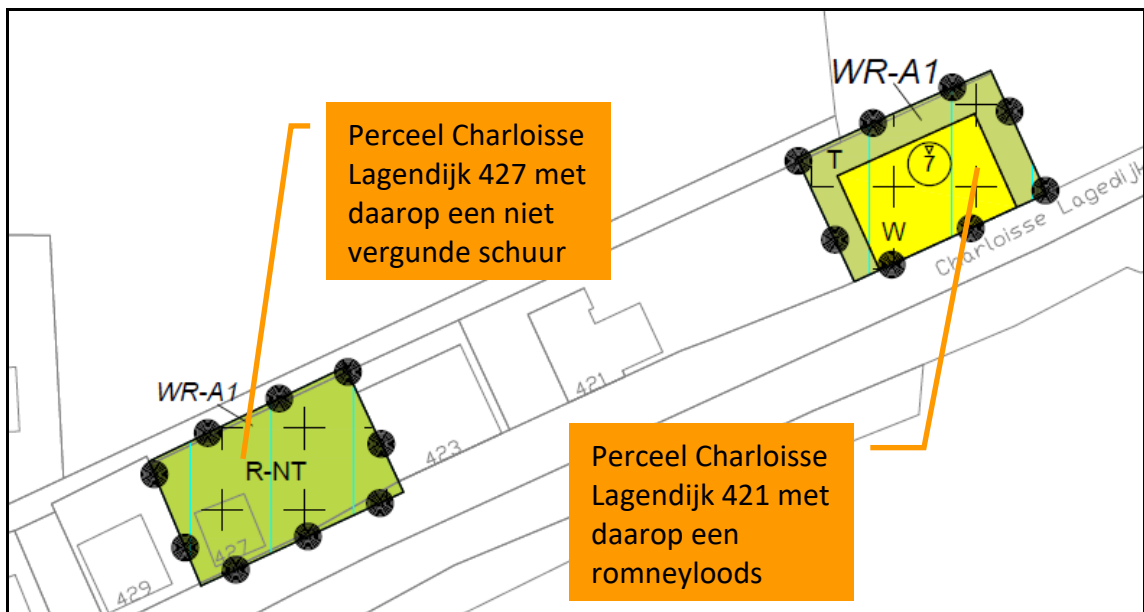
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	31
4.7 Archeologie	32
4.8 Molenbiotoop	33
4.9 Ecologie.....	34
4.10 Duurzaamheid en energie	35
4.11 Besluit m.e.r.....	36
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het geldende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” is aan enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid toegekend, waarmee het mogelijk is om de geldende bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ te wijzigen in een bestemming ‘Woongebied’. Eén van de percelen betreft het perceel Charloisse Lagedijk 427. De eigenaresse van deze kavel wenst echter op een andere kavel één woning te realiseren (Charloisse Lagedijk 421, waar momenteel een zogenaamde romneyloods aanwezig is). De gemeente Rotterdam heeft aangegeven dat deze woning alleen gebouwd mag worden, als een bestaande niet vergunde schuur op het perceel Charloisse Lagedijk 427 wordt gesloopt. Omdat de geldende bestemming de bouw van de beoogde woning evenmin toestaat (zie § 1.3), is een herziening van dat plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Tevens wordt met dit bestemmingsplan voldaan aan een andere door de gemeente Rotterdam gestelde voorwaarde, namelijk dat de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het perceel Charloisse Lagedijk 427 komt te vervallen.



Afbeelding 1: Uitsnede van het nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

De Charloisse Lagedijk is een oud bebouwingslint aan de zuidzijde van de gemeente Rotterdam. Deze weg bevindt zich ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk en loopt van de Groene Kruisweg tot aan de Vrijenburgweg. Ongeveer halverwege wordt de Charloisse Lagedijk doorsneden door de Zuiderparkweg, waardoor sprake is van een westelijk (Groene Kruisweg – Zuiderparkweg) en een oostelijk deel (Zuiderparkweg – Vrijenburgweg). Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel en heeft betrekking op de adressen Charloisse Lagedijk 427 en de kavel waarop de nieuwe woning is voorzien. De betreffende kavels staan kadastraal bekend als Charlois, sectie C, nummers 2930 en 3528. De kadastrale grenzen vormen dan ook de begrenzing van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Ligging van het plangebied in Oud-Charlois (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2017.

Uit afbeelding 3 valt op te maken, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied diverse bestemmingen van kracht zijn. Zo rust op het perceel Charloisse Lagedijk 427 en op de kavel van de beoogde woning momenteel de bestemming ‘Recreatie - Nutstuin’. De gronden zijn daarmee bestemd voor nutstuinen, weilandjes voor het hobbymatig houden van paarden, geiten, schapen, konijnen en pluimvee, het hobbymatig uitoefenen van een agrarisch bedrijf, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en watergangen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan. Hierbij wordt onder andere gedacht aan kweekkassen, sanitaire gebouwen en niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer. De maximale bouwhoogte van gebouwen is hierbij gemaximeerd op 4 meter en het grondoppervlak mag niet meer dan 15 m² bedragen. De gronden mogen maximaal voor 4% bebouwd worden. De huidige schuur op dit perceel betreft een niet-vergund bouwwerk dat in strijd is met de hier geldende bestemming.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” (plangebied oranje omkaderd).

Het perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie-1”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld is toegestaan, nadat uit een archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van de geldende bestemming is het niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de oprichting van een woning. Ter plaatse van het perceel waarop de beoogde woning is voorzien gelden ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden waarvan gebruik kan worden gemaakt.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft 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. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het oostelijk gelegen deel van het plangebied één woning te realiseren. Hiervoor wordt in het westelijk gelegen deel van het plangebied een bestaande schuur gesloopt. Met deze herontwikkeling wordt voorzien in de behoefte aan meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam.

Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling 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 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.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren,

bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Voor de Stadsregio Rotterdam (nu Metropoolregio Rotterdam-Den Haag) is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om binnen het plangebied één woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie conclusie § 2.1), is een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Gesteld wordt dat realisatie van de woning past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt hiervan geen deel uit. Op de kanskaart is het plangebied wel gelegen binnen de A15-zone. Dit gebied biedt mogelijkheden voor extra werkgelegenheid voor Zuid en voor wonen, groen en recreatie.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat, en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en

- o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Gebiedsplan Charlois

In het in 2014 vastgestelde gebiedsplan Charlois maakt het plangebied onderdeel uit van de Zuidrand. De Charlois Zuidrand is een bijzonder gebied rondom de Charloisse Lagedijk. Deze dijk maakt deel uit van een eeuwenoude structuur van dijken en linten in de polder Charlois en heeft een unieke dijklintbebouwing. Gesteld wordt, dat het wenselijk is om dit beeldbepalende karakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030

De Charloisse Lagedijk zone is in de Stadsvisie aangetekend als kansrijke zone voor Rotterdam. Belangrijke kwaliteiten zijn het vele groen, het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing en het landschap, een bijzonder woonmilieu, ruimte voor sport, recreatieve kwaliteiten en mogelijkheden voor economische en bedrijfsmatige ontwikkelingen.

Het gebied heeft potentie om van grote betekenis te zijn voor Charlois en voor Rotterdam, omdat er meerdere locaties zijn die mogelijkheden bieden voor ontwikkeling. De omgeving van de Charloisse Lagedijk biedt een uniek woonmilieu in Rotterdam. De visie Charloisse Lagedijk Zone 2030, dat is opgesteld in opdracht van de toenmalige deelgemeente Charlois, geeft richting aan de versterking van dit woonmilieu met in acht name van het behoud van waardevolle cultuurhistorische panden.

Nota landschap en linten Charloisse Lagedijk Zone

De Nota landschap en linten, dat ook is opgesteld in opdracht van de toenmalige deelgemeente Charlois, is een uitwerking van de Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. De Nota landschap en linten geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen eruit kunnen zien door het aangeven van bouwregels, maar bijvoorbeeld ook hoe beplanting daarin een rol zou kunnen spelen. Het doel is om de gebiedseigen karakteristiek van de Charloisse Lagedijk te behouden en te versterken. De nota gaat dieper in op welke kwaliteiten nog aanwezig en zichtbaar zijn en welke met eenvoudige middelen opnieuw te realiseren of inspiratie voor de toekomst zijn, om op die manier het gebied zijn unieke eigen waarden te laten behouden. De cultuurhistorie is hierbij een belangrijke inspiratiebron. Zo zijn bij bouwinitiatieven langs de Charloisse Lagedijk diverse 'basis ingrediënten' van toepassing. Het betreffen zowel bouwkundige (hoogte, bebouwd oppervlak e.d.) als stedenbouwkundige randvoorwaarden (positie woning, architectuur e.d.).

Naast de 'basis ingrediënten' zijn ook nog diverse 'smaakmakers' van toepassing afhankelijk van het deelgebied waar het bouwinitiatief is voorzien. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'dichte dijk', dat gekenmerkt wordt door een afwisselend bebouwingspatroon: op sommige plekken heel dicht op elkaar en op andere plekken juist weer niet. De bebouwing volgt hier vaak de richting van de dijk in plaats van de kavelrichting. Het groen is hier minder dominant aanwezig en openbaart zich meer in de doorzichten naar het achterliggende landschap.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'historische linten en kernen'. Het betreffen hier delen van de stad die vóór 1900 zijn ontstaan en buiten de toenmalige stad Rotterdam lagen. De oudere herkomst is door de aanwezige structuur en het historisch uiterlijk ervan nog duidelijk leesbaar. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en in samenhang met de onderliggende structuren. Bij de linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden van het afwisselende karakter van de historische linten en het tegengaan van schaalvergroting.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied één woning te bouwen, waarbij de bestaande romneyloods op het perceel Charloisse Lagendijk 421 komt te verdwijnen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een verdere versterking van het bebouwingslint langs de Charloisse Lagedijk. Doordat voor de bouw van de woning, de bestaande niet vergunde schuur op Charloisse Lagendijk 427 wordt gesloopt, worden de mogelijkheden tot doorkijken naar het achterland niet aangetast. Voor de te bouwen woning geldt, dat voldaan moet worden aan de bestemming 'Wonen - 2', zoals opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. Deze bestemming is overeenkomstig de bestemming 'Wonen - 2' uit het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk". Bij de vormgeving van deze bestemming is rekening gehouden met de randvoorwaarden die volgen uit de Visie Charloisse Lagedijk Zone en de daaruit voortvloeiende nota Landschap en Linten (zie ook § 3.2). De beoogde woning zal dus conform deze randvoorwaarden gebouwd worden. Gesteld wordt dat realisatie van de woning past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe wordt het concrete bouwplan besproken in de Rotterdamse welstandscommissie en wordt het getoetst aan de eisen van het beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Charlois, alsook de bestaande situatie en het huidige gebruik.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

In de 10^e tot de 12^e eeuw werden grote delen van het gebied van IJsselmonde ontgonnen, in cultuur gebracht en vervolgens bedijkt. Hierdoor ontstond een aaneengesloten ingepolderd gebied op het eiland IJsselmonde: de Riederwaard. Deze waard ging in 1373 door overstromingen verloren. Na de St. Elizabethsvloed van 1421 zijn nieuwe polders herwonnen op de zee en de rivieren. De Polder van Charlois wordt in de jaren zestig van de 15^e eeuw definitief bedijkt. Een deel van het tracé van de zuidelijke dijk van deze polder wordt gevormd door de Charloisse Lagedijk. Ten zuiden van deze dijk werden in de 16^e eeuw de Polders Oud en Nieuw Pendrecht aangedijkt. Op de historische kaart uit 1850 is te zien dat het plangebied zich op de grens tussen twee voormalige poldergebieden bevindt.

De Charloisse Lagedijk is een oud bebouwingslint aan de zuidzijde van de gemeente Rotterdam. Deze weg bevindt zich ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk en loopt van de Groene Kruisweg (rode lijn in afbeelding 4) tot aan de Vrijenburgweg (oranje lijn). De inrichting van de omgeving van de Charloisse Lagedijk wordt bepaald door de vele infrastructuur: de A15, de fietsbrug, de metro en de Betuweroute die parallel aan de A15 loopt. Daarnaast wordt de Charloisse Lagedijk ongeveer halverwege doorsneden door de Zuiderparkweg (gele lijn), waardoor sprake is van een westelijk (Groene Kruisweg – Zuiderparkweg) en een oostelijk deel (Zuiderparkweg – Vrijenburgweg).



Afbeelding 4: Ligging van de Charloisse Lagedijk (blauwe lijn) in de directe omgeving

Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel. Het profiel van de Charloisse Lagedijk is hier een heel karakteristiek element in de omgeving en wordt gevormd door twee watergangen waartussen het oude dijklichaam ligt. Op de dijk ligt een smalle weg, waarlangs in lage dichtheid, verspreid en afwisselend woningen, boerderijen en bedrijven staan. Het omringende landschap ten noorden van de Charloisse Lagedijk is deels openbaar groen en deels in gebruik voor andere doeleinden zoals nutstuinen, weiden en boomgaarden. De Charloisse Lagedijk en de Smitshoekseweg bieden met hun grote vrijstaande woningen op ruime percelen een bijzonder woonmilieu dat weinig voorkomt in Rotterdam zuid. De gronden ten zuiden van het oostelijk deel van de Charloisse Lagedijk behoren grotendeels tot de gemeente Barendrecht en maken onderdeel uit van het Zuidelijk Randpark, dat is aangelegd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Hier zijn dan ook vele vormen van intensieve en

extensieve recreatie aanwezig, zoals diverse doorgaande recreatieve routes (lopen, fietsen, varen, ruiters), die langs alle attractiepunten (stuw, molen, horeca/zwemstrand, kinderbos) voeren. De inrichting van dit gebied is voor het grootste gedeelte gebaseerd op de voormalige polderstructuur. Het opvallendste gebouw in het Zuidelijk Randpark is de Pendrechtse Molen. Dit rijksmonument is een authentieke windwatermolen uit het jaar 1731 en kan het water in het park rondpompen. De beplanting in het gebied nabij de molen wordt laag gehouden om de windvang zo min mogelijk te beperken.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Het oostelijk deelgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Charlois, sectie C, nummer 3528. Dit perceel is momenteel in gebruik als tuin behorende bij de woning op Charloisse Lagedijk 421. De gronden zijn overwegend onbebouwd, al staat in de noordoosthoek van het perceel een kleine romneyloods. Ter hoogte van dit deel van het plangebied wordt het zicht vanaf de Charloisse Lagedijk op het achterliggende gebied geblokkeerd door diverse bomen.



Afbeelding 5: Huidige situatie binnen oostelijk plangebied (bron: Google Maps).

Het westelijk deelgebied betreft het perceel Charloisse Lagedijk 427, dat kadastraal bekend staat als Charlois, sectie C, nummer 2930. Op het westelijke deel van dit perceel staat een oude schuur die in slechte bouwkundige staat verkeert. Deze schuur bestaat uit een bouwlaag met mansardedak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de Charloisse Lagedijk loopt. Het oostelijk deel van het perceel is onbebouwd en nagenoeg geheel voorzien van een grindverharding. Dit deel doet dienst als in-/uitrit van een naastliggende schuur en als parkeerplaats. Ook hier geldt, dat het zicht vanaf de Charloisse Lagedijk op het achterliggende gebied geblokkeerd wordt door diverse bomen.



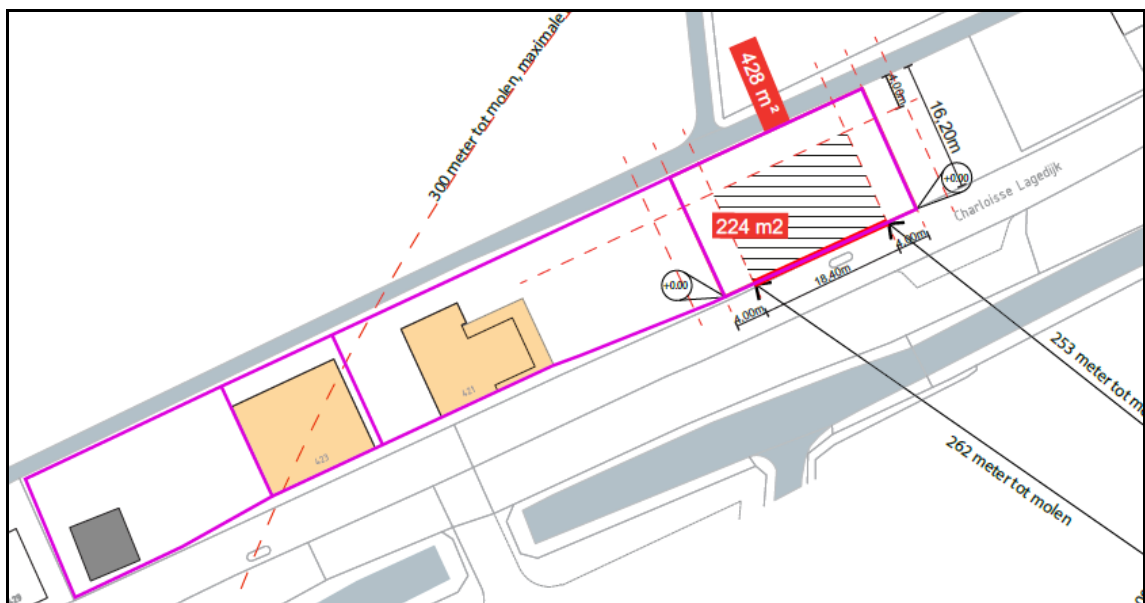
Afbeelding 6: Huidige situatie binnen westelijk plangebied (bron: Google Maps).

Voor beide deelgebieden geldt, dat in de directe omgeving zich diverse woningen bevinden. Het betreffen hier twee-onder-één-kap- of vrijstaande woningen en bestaan, gezien van de Charloisse Lagedijk, voornamelijk uit één bouwlaag met kap. De kaprichting is hierbij evenwijdig aan de weg. Uitzondering hierop vormt de woning op het perceel Charloisse Lagedijk 421. Deze vrijstaande woning bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de kaprichting zowel evenwijdig- als haaks op de weg staat. Tot aan het westelijk deelgebied bevindt de aanwezige bebouwing zich voornamelijk aan de noordzijde van de Charloisse Lagedijk. Aan de zuidzijde bevindt zich het Zuidelijk Randpark; vanuit de woning op het perceel Charloisse Lagedijk 421 wordt uitgekeken op een parkeerplaats die aangelegd is voor de bezoekers aan het Randpark. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de gronden voornamelijk in gebruik als weiland.

3.2 **Projectbeschrijving**

In het geldende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” is aan enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid toegekend, waarmee het mogelijk is om de geldende bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ te wijzigen in een bestemming ‘Woongebied’. Eén van de percelen betreft het perceel Charloisse Lagedijk 427. De eigenaresse van deze kavel wenst echter op een andere kavel één woning te realiseren. De gemeente Rotterdam heeft aangegeven dat deze woning alleen gebouwd mag worden, als de bestaande, niet vergunde schuur op het perceel Charloisse Lagedijk 427 wordt gesloopt. Daarnaast dient de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het perceel Charloisse Lagedijk 427 komen te vervallen. Vandaar dat dit perceel deel uitmaakt van dit bestemmingsplan (westelijk deelgebied).

Zoals beschreven voorziet dit plan in de realisatie van één extra woning, namelijk in het oostelijk deelgebied. Voor deze woning worden de gronden voorzien van een woonbestemming met bouwvlak, in lijn met de wijze van bestemmen binnen het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk”.



Afbeelding 7: Uitsnede stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebaseerd op de Visie Charloisse Lagedijk Zone en de daaruit voortvloeiende nota Landschap en Linten innen.

Van een bouwplan is nog geen sprake. Nadat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld, dient het plan als toetsingsinstrument voor nieuwe vergunningaanvragen. De nieuwe woning zal daarbij moeten voldoen aan alle voorwaarden, zoals opgenomen binnen de in de

planregels opgenomen bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat binnen het bestemmingsvlak, zoals opgenomen op de bij dit bestemmingplan behorende verbeelding, maximaal één vrijstaande woning is toegestaan. De bouwhoogte van deze woning is met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op maximaal 7 meter. De beoogde woning dient met een kap afgedekt te worden en de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen. Tevens is bepaald, dat bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk gehandhaafd moeten worden.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn enkele bouwregels gesteld. Zo mag het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m² per bouwperceel bedragen. Voor vrijstaande bouwwerken geldt een maximale hoogte van 3 meter, voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de hoogte niet meer dan 30 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping zijn.

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, 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 plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

De Charloisse Lagedijk is het restant van de zuidelijke dijk van de 15^e eeuwse Polder van Charlois. Dit betekent, dat oorspronkelijk het oppervlaktewater aan de beide zijden van dit oude dijklichaam tot verschillende watersystemen behoorde. Aan de noordzijde behoorde het oppervlaktewater tot het watersysteem van de polder Charlois, terwijl het oppervlaktewater ten zuiden van de Charloisse Lagedijk behoorde tot de polders van Rhoon, en Oost en West-Barendrecht. Vanaf 1895 werd het watersysteem in de omgeving van het plangebied meermalen veranderd door grootschalige ontwikkelingen (stadsuibreidingen, havenaanleg). Tegenwoordig maakt nagenoeg de gehele omgeving van de Charloisse Lagedijk onderdeel uit van het watersysteem Korperweg.

Ter hoogte van het plangebied is sprake van een tamelijk fijnmazig watersysteem met veel kleine, smalle waterlopen. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevindt zich aan de noordzijde een watergang. Deze watergang wordt door de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet gedempt. Vanwege de ligging in peilgebied Y08.002 wordt in deze zomer in deze watergangen een peil gehanteerd van 2,4 meter beneden NAP. In de winter bedraagt het peil 2,5 meter beneden NAP. Dit peilgebied heeft een oppervlak van 21

hectare en kent een wateropgave. Het grondwater in dit peilgebied staat minder dan 0,8 meter onder het maaiveld.

De gronden binnen het oostelijk plangebied zijn momenteel nagenoeg onverhard en in gebruik als tuin / weidegrond. Wel staat hier een romneyloods met een oppervlak van circa 80 m² die gesloopt gaat worden. Daarnaast staat in het westelijk plangebied een schuur met een omvang van ongeveer 50 m². Ook deze schuur wordt gesloopt, waardoor in totaal zo'n 130 m² aan bebouwd oppervlak komt te verdwijnen. De beoogde woning mag gerealiseerd worden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'; dit vlak heeft een omvang van zo'n 230 m² en mag geheel bebouwd worden. Hierdoor is sprake van een toename van het verhard oppervlak met zo'n 100 m². Het treffen van compenserende maatregelen is daardoor aan de orde. Dit kan eenvoudig vormgegeven worden, door de bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied te verbreden. Hiervoor is een watervergunning benodigd.

Anders dan de naam doet vermoeden, is de Charloisse Lagedijk ter hoogte van het plangebied geen waterkering meer. Deze functie is komen te vervallen door de aanleg van de rijksweg A15 in de jaren '60 van de vorige eeuw. Alleen het westelijk deel van de Charloisse Lagedijk, vanaf de Groene Kruisweg tot aan de begraafplaats Oud Charlois, doet het oude dijklichaam nog steeds dienst als waterkering. Vanaf de begraafplaats buigt deze regionale secundaire waterkering af naar het zuiden. De bij deze waterkering behorende beschermingszones strekken zich niet uit tot aan het plangebied. De waterkerende functie wordt door de beoogde ontwikkeling dan ook niet aangetast.

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwe woning wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd op een in de nabijheid liggende watergang. Dit is ook van belang om daling van de grondwaterspiegel door toename verhard oppervlak tegen te gaan. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

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. 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.

Het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" staat in de nabijheid van het plangebied enkele functies toe die op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als hindervolle activiteit. Aan de westzijde is het pand op het perceel Charloisse Lagedijk 421 voorzien van de

bestemming 'Gemengd - 1'. Het pand is daardoor te gebruiken voor 'horeca' of voor voorzieningen inzake 'cultuur en ontspanning'. In dit laatste geval gaat het om onder andere ateliers, creativiteitscentra, dansscholen, kookstudio's, muziekscholen, musea en indoor-speeltuinen. Voor alle functies geldt, dat deze alleen op de begane grond zijn toegestaan. De toegestane functies worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 1 of 2 inrichting. De maximale hindercontour bedraagt daardoor 30 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming 'Gemengd - 1' en de beoogde woning bedraagt circa 26 meter.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ook de woonfunctie toegestaan. Dit impliceert dat de andere beoogde functies, aangezien deze alleen op de begane grond zijn toegestaan, gecombineerd kunnen worden met de woonfunctie en dus toelaatbaar zijn in een woonomgeving. Daarnaast wordt het pand op het perceel Charloisse Lagedijk in de huidige situatie volledig voor de woonfunctie gebruikt. Vandaar dat gesteld wordt, dat de vergunde milieuruimte niet beperkt wordt en dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarmee is het acceptabel om af te wijken van de gewenste hinderafstand van 30 meter.

De gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en daardoor bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Momenteel betreft het hier een fruitteeltbedrijf, dat gevestigd is op het perceel Charloisse Lagedijk 437. Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom de bedrijfsgebouwen van een dergelijk bedrijf een hindercontour van 10 meter. De afstand van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw tot aan de beoogde woning bedraagt zo'n 100 meter. Op grond van het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" kunnen de gronden ook worden ingezet voor veehouderijbedrijven en kunnen de daarvoor benodigde stallen overal binnen de bestemming worden opgericht. Omdat in de planregels van het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" is bepaald, dat de afstand tussen stallen en geurgevoelige objecten (en de grens van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3') minimaal 25 meter moet bedragen, is het woon- en leefklimaat rondom de aanwezige geurgevoelige objecten (en dus ook rondom de beoogde woning) verzekerd.

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de aanwezige inrichtingen door de beoogde ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarnaast geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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 de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk een woning. Deze woning ligt binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van een zoneplichtige spoorweg. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd.

¹ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek nieuwbouwplannen Charloisse Lagedijk te Rotterdam, augustus 2018, projectnummer VL.1841.R01.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woning wordt gebouwd binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, namelijk de rijksweg A15. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de A15 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale berekende geluidsbelasting ter hoogte van onderhavig plangebied bedraagt 50 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden wordt.

Op grond van jurisprudentie dient ook aandacht besteed te worden aan de geluidsbelasting van niet-zoneplichtige wegen. Vandaar dat in het onderzoek ook aandacht is besteed aan de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Charloisse Lagedijk, alwaar een snelheidsregime geldt van 30 km/h. Ter hoogte van onderhavig plangebied is een maximale geluidsbelasting berekend van 55 dB(A). Deze belasting is berekend ter plaatse van de zuidgevel; voor alle andere gevels geldt dat de berekende geluidsbelasting minder dan 48 dB bedraagt.

Spoorweglawaaï

Ten zuiden van het plangebied ligt de Havenspoorlijn. De geluidszone behorende bij deze spoorlijn bedraagt maximaal 600 meter. Aangezien het plangebied op circa 400 meter van deze spoorlijn ligt, bevindt de beoogde woning zich binnen de geluidszone. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek een berekening naar het aspect spoorweglawaaï heeft plaatsgevonden. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied maximaal 52 dB bedraagt. De in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hierbij niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein of binnen de geluidszones van Rotterdam The Hague Airport. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

Uit het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse van het plangebied de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde alleen wordt overschreden door het wegverkeer op de rijksweg A15. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid wordt voldaan. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend.

Omdat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Charloisse Lagedijk maatgevend is, de Wet geluidhinder formeel hierop niet van toepassing is en het Bouwbesluit geen aanvullende voorwaarden stelt, is in de planregels een voorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan de bij het bestemmingsplan behorende ontheffing van de Wet geluidhinder.

Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woning niet in de weg.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in 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. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. De beoogde ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Charloisse Lagedijk 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 woning op gepaste afstand ligt van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

4.5

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes, die hieronder nader worden beschouwd. Deze beschouwing is gebaseerd op een voor het geldende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” uitgevoerd onderzoek².

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van ruim 1.100 meter ten westen van de beoogde woning in het oostelijk plangebied. Het betreft hier een brandstofservicestation met LPG-doorzet op het perceel Charloisse Lagedijk 638. De LPG-doorzet bedraagt meer dan 1.000 m³ per jaar, waardoor sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter rondom het vulpunt. Ook rondom het reservoir en de afleverinstallaties is sprake van een dergelijke contour. Deze bedragen 25 respectievelijk 15 meter. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 150 meter rondom het vulpunt. Gezien de afstand tussen deze risicovolle inrichting en het plangebied reiken de genoemde contouren niet tot over de beoogde woning. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde.

Een andere relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot de beoogde woning zo’n 2.500 meter bedraagt, strekt deze contour zich niet uit tot over de beoogde woning. Volgens mondelinge opgave van de DCMR milieudienst Rijnmond is rondom dit emplacement sprake van een generiek invloedsgebied, uiteenlopend van 1.700 meter naar het noorden en zuiden toe, 2.400 meter naar het westen en 3.000 meter naar het oosten. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door vervoer en rangeerbewegingen met ketelwagons brandbaar gas. De primaire zone die het groepsrisico bepaalt, strekt zich daarbij uit tot 460 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Daarnaast wordt gesteld, dat het aandeel van de beoogde ontwikkeling aan het groepsrisico gezien de persoonsdichtheid in de omgeving zeer beperkt is en geen rekenkundig effect heeft. De toename van het totale groepsrisico vanwege de toename in persoonsdichtheid in het plangebied is dan ook verwaarloosbaar.

De overige stationaire inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn op een dusdanige afstand gelegen, dat de bij deze inrichtingen behorende plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied uitstrekken. Vandaar dat deze risicobronnen niet nader beschouwd worden.

Transportroutes

De dichtstbijzijnde transportroute ligt volgens de risicokaart op circa 350 meter ten zuiden van de beoogde woning. Het betreft hier een transportroute over spoor, te weten de Kortsluitroute en de Pendrechtboog. Deze spoorlijnen kennen een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van minimaal 17 en maximaal 73 meter vanuit het hart van de spoorbundels. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied met een omvang van 30 meter. Geen van deze contouren reikt tot aan het plangebied.

Direct ten zuiden van deze spoorlijnen ligt de rijksweg A15, waarover ook gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs

² Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk; Risicoanalyse externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, mei 2015, projectcode 2012-0002 (MR 13002).

deze weg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 80 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de transportroute. Omdat dit voor beide risicobronnen niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

Ten zuiden van de rijksweg A15 en op een afstand van 625 meter van de beoogde woning zijn ter hoogte van Carnisserbaan nog drie verschillende buisleidingen gelegen. Allereerst betreft het een K1-leiding van de NAM (NM-415101) met een diameter van 10 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. Deze leiding kent een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 13 meter en een invloedsgebied van 105 meter. Aangezien deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen, is een nadere beschouwing niet aan de orde.

De andere twee leidingen betreffen hogedruk aardgasleidingen, te weten leiding A-559 (diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar) en leiding A-517 (diameter van 30 inch en werkdruk van 66 bar). Voor beide leidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op de leiding is gelegen. Het invloedsgebied bedraagt voor beide 430 meter. Ook voor deze leidingen geldt, dat deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen en een nadere beschouwing niet aan de orde is.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A15, de aanwezige spoorlijnen en het emplacement "Waalhaven Zuid". Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of 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 ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gronden waarop de beoogde woning is voorzien, maken deel uit van een historische lintbebouwing in een poldergebied met agrarische bestemming. De laatste jaren zijn de gronden overwegend in gebruik geweest als tuin. Zowel de romneyloods in het plangebied als de woning op het perceel Charloisse Lagedijk zijn in 1990 gebouwd. Voor zover bekend zijn in het plangebied geen gedempte watergangen en/of ondergrondse HBO-tanks aanwezig

geweest. Daarnaast is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Wonen'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste licht verontreinigd is. Ook de ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart aangemerkt als klasse 'Wonen'. Op basis van het historisch gebruik en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart wordt gesteld, dat het plangebied naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.7

Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

In de diepere ondergrond, onder het veen, kunnen bewoningssporen uit de prehistorie tot en met de Bronstijd voorkomen. In het gehele plangebied kunnen in de top van het veen bewoningssporen uit de periode vóór 1373 voorkomen (vanaf de Late IJzertijd). Daarnaast kunnen langs de Charloisse Lagedijk bewoningssporen uit de 15^e eeuw en later voorkomen.

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 100 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' vastgelegd. Deze dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen.

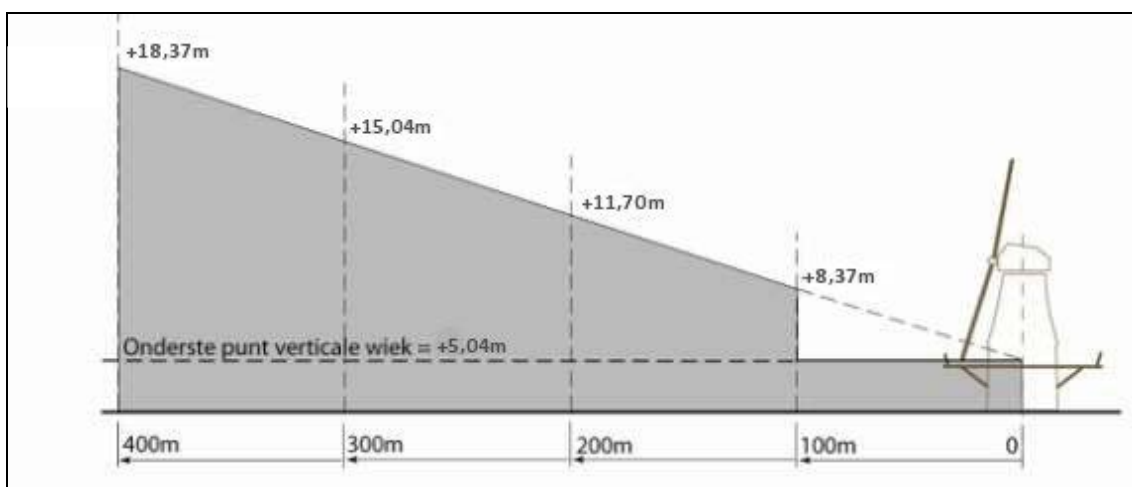
4.8 Molenbiotoop

Op circa 250 meter ten zuidoosten van de locatie van de beoogde woning staat de Pendrechtse Molen. Het betreft hier een ronde stenen windwatermolen uit 1731, die sinds 1993 op de huidige locatie staat. De molen draait nog regelmatig om het water in het Zuidelijk Randpark rond te malen. Daarnaast heeft de molen ook een toeristisch-recreatieve functie.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Ondanks dat de molen op grond van de provinciale Verordening ruimte in het bestaand stad- en dorpsgebied staat, wordt de directe omgeving van de Pendrechtse Molen aangemerkt als buitengebied. Voor een dergelijke molen geldt, dat binnen een straal van 100 meter rondom de molen geen bebouwing mag worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Voor de Pendrechtse Molen bedraagt dit 1,65 meter boven maaiveld. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 100 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-100-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 1,65 + (x/100)$$



Afbeelding 8: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

De bestemming 'Wonen - 2' ligt op een afstand van circa 250 meter van de molen, waarbij het gehele bestemmingsvlak binnen de molenbiotoop ligt. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 4,15 meter mag bedragen.

Dit bestemmingsplan maakt echter een woning mogelijk met een nokhoogte van 7 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de molenbiotoop. In overleg met de provincie Zuid-Holland wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk, als bedoeld in artikel 3.3 lid 2 van de Verordening ruimte. Met deze afwijkingsbevoegdheid kan in beperkte mate worden afgeweken van de regels in de Verordening ruimte, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de betreffende regels. De met dit bestemmingsplan

beoogde ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan de windvang van de Pendrechtse Molen, omdat:

- het een kleinschalige ontwikkeling betreft die niet leidt tot een gevelwand langs de Charloisse Lagedijk. Op grond van de Nota Landschap en Linten Charloisse Lagedijk Zone is een dergelijke gevelwand ook niet gewenst;
- voor de bouw van de beoogde woning op de Charloisse Lagedijk een schuur wordt gesloopt met een hoogte van circa 5 meter. Deze schuur staat nagenoeg op eenzelfde afstand van de Pendrechtse Molen als de beoogde woning. Sloop van deze schuur komt de windvang van de molen ten goede.

Gesteld wordt, dat de aanwezige molenbiotoop met toepassing van artikel 3.3 lid 2 van de provinciale Verordening ruimte geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan³ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zich op circa 2,6 kilometer van het plangebied bevindt. Het betreft hier de Oude Maas, dat zich richt op de habitattypen 'slikkige rivieroever', 'ruigten en zomen' en 'vochtige alluviale bossen' en op de doelsoorten 'bever' en 'noordse woelmuis'. Deze habitattypen zijn gevoelig voor veranderingen in waterhuishouding en -kwaliteit, waarbij de doelsoorten ook gevoelig zijn voor verkleining, verstoring en/of versnippering van het leefgebied. De binnen het plangebied beoogde ontwikkeling heeft op al deze aspecten geen effect.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland betreft 'Polder het Buitenland van Rhon', dat zich op ruim 2,7 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt. Tussen dit onderdeel van het Natuurnetwerk en het plangebied zijn reeds andere versturende functies aanwezig, zoals rijksweg A15, de Havenspoorlijn en een groot deel van de kern Barendrecht. Mede gezien de afstand en de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling (toevoeging van één woning) zijn negatieve effecten op het Natuurnetwerk vanwege de beoogde herontwikkeling redelijkerwijs uit te sluiten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

³ Bureau Maerlant, Ecologische quickscan Charloisse Lagedijk 3 locaties, september 2018.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat de te slopen schuur ongeschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook de aanwezige bomen vertoonden geen holten of andere voor vleermuizen toegankelijke delen. Verblijfplaatsen kunnen dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten. Mogelijk doet het plangebied dienst als foerageergebied, echter door het geringe oppervlak betreft het hier geen essentieel foerageergebied. Ook de mogelijk aanwezige vliegroutes worden door de beoogde ontwikkeling niet nadelig beïnvloed.

De in het plangebied aanwezige vogels betreffen allen uiterst algemene soorten van categorie 5, zoals merel, houtduif, heggenmus, winterkoning, vink en roodborst. Omdat in de directe omgeving ruimschoots alternatieve nestmogelijkheden zijn, is geen sprake van bijzondere ecologische reden op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten kunnen ook redelijkerwijs worden uitgesloten. Door de sloop-, kap- en/of bouwwerkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren, wordt voorkomen dat eventuele aanwezige nesten worden verstoord.

De te slopen schuur biedt enige potentie voor de steenmarter, waarvan in de omgeving van het plangebied diverse waarnemingen zijn gedaan. Sporen van de steenmarter zijn tijdens het veldbezoek echter niet aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van deze soort redelijkerwijs wordt uitgesloten. Dit geldt ook voor andere strikter beschermde grondgebonden zoogdieren.

Voor de overige soortgroepen geldt, dat in het plangebied een geschikte habitat ontbreekt. Effecten op deze soorten kunnen door de aard van de locatie en de ingrepen op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn óf soorten de werkzaamheden tolereren, is het ook mogelijk binnen de broedperiode werkzaamheden uit te voeren. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de voorziene woning niet in de weg hoeft te staan.

4.10 Duurzaamheid en energie

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 deltateden 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.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is het op dit moment niet mogelijk om aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie, het toepassen van led-verlichting en/of het vergroenen van gevels en daken.

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

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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

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

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

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

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van één woning. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen en bedrijven aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Daarnaast wordt de Charloisse Lagedijk gebruikt voor de omliggende functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied, al is ten oosten van het plangebied een ander bouwproject voorzien. Het betreft hier ook de bouw van één woning in het lint langs de Charloisse Lagedijk. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Recreatie - Nutstuin
Artikel 4 Tuin
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 1

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Recreatie - Nutstuin

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” is aan het perceel Charloisse Lagedijk 427 al de bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ toegekend. Deze bestemming is in onderhavig bestemmingsplan één op één overgenomen. Met deze bestemming wordt tegemoet gekomen aan het uit de Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 volgende kernpunt om de landschappelijke kwaliteit van de Charloisse Lagedijk te versterken, bijvoorbeeld door

diverse nutstuinen aan te (kunnen) leggen. Binnen deze bestemming zijn de gronden dan ook bestemd voor moestuinen, boomgaarden en het hobbymatig houden van kleinvee.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, zoals kweekkasten en niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, zijn toegestaan. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter en een grondoppervlak van 15 m². Tevens mogen de gronden voor maximaal 4% bebouwd worden. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgelegd op 10 meter.

Artikel 4 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op alle gronden rondom het beoogde woongebouw. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen en/of aanbouwen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde bebouwingsnormen.

Artikel 5 – Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), tuinen en erven, ontsluitingswegen en –paden, bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak. Daarbij geldt, dat per bestemmingsvlak ten hoogste één vrijstaande woning gebouwd mag worden. De bouwhoogte van deze woning is met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op maximaal 7 meter. De beoogde woning dient met een kap afgedekt te worden en de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen. Tevens is bepaald, dat bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk gehandhaafd moeten worden. Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn enkele bouwregels gesteld. Zo mag het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m² per bouwperceel bedragen. Voor vrijstaande bouwwerken geldt een maximale hoogte van 3 meter, voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de hoogte niet meer dan 30 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping zijn.

De beoogde woning mag gebruikt worden voor een aan-huis-gebonden- beroep of -bedrijf. Hierbij geldt, dat deze activiteit maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning in gebruik mag nemen. Daarnaast mag de gevel en dakrand van de woning niet gebruikt worden voor reclame-uitingen en dient de beoogde activiteit aangemerkt te worden als een categorie 1-inrichting als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Met een opgenomen afwijking is het ook mogelijk om een activiteit uit een hogere categorie toe te staan. Bedrijfsmatige activiteiten met betrekking tot het onderhouden en repareren van motorvoertuigen is niet toegestaan. Ook detailhandel is niet wenselijk, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de beoogde activiteit.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 1”. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald, dat op schuine dakvlakken en kappen dakkapellen zijn toegestaan. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden. Tevens is in de algemene bouwregels vastgelegd, dat een souterrain niet hoger mag reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een lid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van techniek en ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 5,0 c.q. 0,5 meter verhoogd worden.

Artikel 10 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 11 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan

deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 11 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" is via de volgende link te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html. De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op eigen grond. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Wel is een planschadeovereenkomst getekend. De gemeente Rotterdam vervult verder enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van TenneT en Gasunie zijn formele reacties ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Het Waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling. Wel wordt aangegeven dat voor een eventuele verbreding van de watergang aan de noordzijde van het plangebied een watervergunning benodigd is. De waterparagraaf in de toelichting van dit bestemmingsplan is hierop aangepast. De VRR geeft aan dat het wenselijk is om de toekomstige bewoners van de woning te informeren hoe te handelen tijdens een calamiteit. Dit betreft echter geen aspect dat met een bestemmingsplan geregeld kan worden. De provincie Zuid-Holland, tot slot, heeft aangegeven dat in de paragraaf met betrekking tot de molenbiotoop achterwege gelaten kan worden dat van de regeling kan worden afgeweken vanwege aanwezige beplanting en het feit dat de

woning niet in de overheersende windrichting staat. Deze aspecten spelen bij de toetsing namelijk geen rol.

Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Recreatie - Nutstuin.....	55
Artikel 4 – Tuin	56
Artikel 5 – Wonen	57
Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1	59
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	61
Artikel 7 – Antidubbelregel.....	61
Artikel 8 – Algemene bouwregels	61
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 10 – Geluidsgevoelige functies.....	62
Artikel 11 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	62
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	63
Artikel 13 – Slotregel.....	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk 421” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2138CharLgd421-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanbouw (uitbouw):

een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kap:

een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Milieudeskundige:

de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

NAP:

het Normaal Amsterdams Peil; dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Nutstuin:

Tuin, alleen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen, niet zijnde zogenaamde dag- en verblijfstuinen.

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Souterrain

een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

Tuin

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 1 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Recreatie - Nutstuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Recreatie - Nutstuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg van nutstuinen;
- b. de aanleg van weilandjes voor het hobbymatig houden van paarden, geiten, schapen, konijnen en pluimvee;
- c. het hobbymatig uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- d. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor “Recreatie - Nutstuin” bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 – Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. Aangebouwde of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming zijn toegelaten;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor “Tuin” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen.

4.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen van de in artikel 4.2.1 toegestane bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in het naar de weg gekeerde deel van de tuin, de maximum hoogte 1 meter bedraagt.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor “Wonen” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak te worden opgericht;
- b. per bestemmingsvlak mag maximaal één vrijstaande woning gerealiseerd worden;
- c. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding is aangegeven;
- d. het afdekken van gebouwen geschiedt uitsluitend met een kap;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- f. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- g. de maximum breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- h. bij het bouwen dienen bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk te worden gehandhaafd, met dien verstande dat het ophogen van de grond tot dijkhoogte is niet toegestaan.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping;

- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mag niet meer dan 0,2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

6.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- d. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d..
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

8.1 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak.

8.2 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

9.2 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonische verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 10 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 11 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 – Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk 421”, gemeente Rotterdam.



Bijlage bij de regels

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond

Bezoekadres: Parallelweg 1

3112 NA Schiedam

Postadres: Postbus 843

3100 AV Schiedam

Website: www.dcmr.nl

E-mail: info@dcmr.nl

Contactpersoon: Adviesloket RenL

Afdeling: Account en Omgeving

Telefoon: 010 - 246 8008

Definitief Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk 421

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: 999960082_9999567164

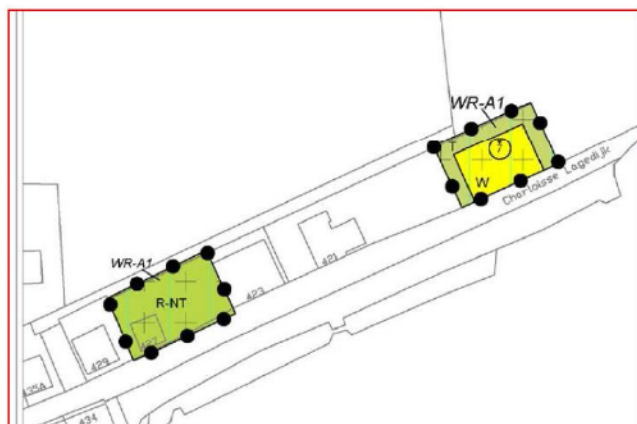
Bijlagen: -

Betreft: Definitief Hogere waardebesluit Charloisse
Lagedijk 421

Datum: 4 maart 2019

1. Aanleiding

In verband met de herziening van het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor een woning naast de bestaande woning aan de Charloisse Lagedijk 421. Er is een ontwerp bestemmingsplan Charloisse Lagedijk 421 opgesteld. De locatie is de gele vlek met vermelding W op de figuur hieronder. Dit is een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau van 22 augustus 2018, kenmerk: VL.1841.R01

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van het wegverkeer van de rijksweg A15 en het spoorwegverkeer van de Havenspoorlijn Rotterdam. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan. In verband hiermee en in verband met de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt in het onderzoek ook aandacht besteed aan de niet-wettelijke bronnen wegverkeer op 30 km/u wegen.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting bij de verschillende locaties hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

3. Overweging

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hieronder weergegeven.

Maatregelen

Volgens het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- bronmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen
- gevelmaatregelen

Wegverkeer rijksweg A15

De ten hoogste toelaatbare waarde voor woningen is 48 dB. Een te verlenen hogere waarde mag voor woningen in de zone van een buitenstedelijke weg niet hoger zijn dan: 53 dB.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn snelheidsverlaging, vermindering van (vracht)verkeer en/of toepassing van stillere wegdekken. De geldende maximum snelheid op de A15 ter hoogte van het plangebied is 100 km/u. Een verdere snelheidsverlaging strookt niet met de functie die de Rijksweg A15 vervult. Gelet op de functie van de rijkswegen is een vermindering van het (vracht)verkeer ook niet mogelijk in het kader van dit plan. Het huidige wegdek is reeds dubbellaags ZOAB.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn afstandvergroting en/of afscherming. Afstandsvergroting is stedenbouwkundig niet mogelijk. Langs de Verlegde Havenspoorlijn/Betuweroute staan schermen aan de zuidzijde die ook een afschermende werking hebben voor Rijksweg A15. Een verdere verhoging van de schermen in verband met het bouwen van een nieuwe woning is niet kosteneffectief.

Cumulatie van geluid

Volgens de Wet geluidhinder mag cumulatie van geluid van de wettelijke bronnen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

In het akoestisch onderzoek is de cumulatie van het geluid van wegverkeer, spoorwegverkeer en 30 km/u wegen berekend. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting is berekend in rekenpunt T_05_A en bedraagt 60 dB, voornamelijk ten gevolge van de 30 km/u weg. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Bij het bepalen of sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte wordt ook gekeken naar niet wettelijke bronnen.

In het plan is bij de woning een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen kan voor het bestemmingsplan onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van het wegverkeer van de A15 worden verleend.

4. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Besluit

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het ontwerp bestemmingsplan Charloisse Lagedijk 421 wordt afgeweken en hogere waarden vanwege wegverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

2. Indeling woning:

Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

3. Andere voorwaarden:**Vast te stellen hogere waarden:**

Voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties: zie het akoestisch rapport.

Wegverkeer

Zoneplichtige weg: Rijksweg A15				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	Rekenhoogte (m)	hogere waarde in dB
Charloisse Lagedijk 421	1 woning	T_05_A	1,50	50
		T_05_B	4,50	50

Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.



Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,

drs. E.S.F. Klep
Directeur Stedelijke Inrichting

Bezwaar bij vastgesteld hogere waarde besluit

Belanghebbenden kunnen tegen het vastgestelde besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een gemotiveerd en ondertekend bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, T.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie, Postbus 1011, 3000 BA te Rotterdam.

Belanghebbenden kunnen een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het verzoek om voorlopige voorziening schorst de werking van dit besluit niet.

Bijlage

Akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau van 22 augustus 2018, kenmerk: VL.1841.R01.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:

- Rijkswaterstaat, Dienst Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

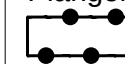
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



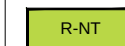
VERKLARING

Plangebied



Charloisse lagendijk 421

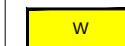
Enkelbestemmingen



Recreatie - nutstuin

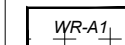


Tuin



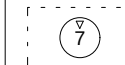
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 1

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

project:

Charloisse Lagendijk 421

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Fam. Ouna-Jansen

datum : 16 mei 2019

schaal: 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2138CharLgd421-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2138CharLgd421-va01

