

Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling Straatweg 77

Gemeente Rotterdam

Definitief

Zaanse Ontwikkelings Maatschappij

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 27 oktober 2014

Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Herontwikkeling Straatweg 77

Subtitel : Gemeente Rotterdam

Projectnummer : PN332923

Referentienummer : 500/332923/LV

Revisie : D3

Datum : 27 oktober 2014

Auteur(s) : drs. L. (Luuk) Vranken

E-mail adres : luuk.vranken@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M. (Mark) Schmeink

Goedgekeurd door : ing. B. (Bavius) de Vries

Contact : Grontmij Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 88 811 61 90
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectlocatie.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplan	7
1.4	Procedure.....	8
2	Beleidskader	10
2.1	Nationaal beleid	10
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Beschrijving van het project	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Projectbeschrijving	17
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.4	Bodem.....	23
4.5	Ecologie	23
4.6	Energie en duurzaamheid	24
4.7	Explosieven.....	24
4.8	Externe veiligheid.....	24
4.9	Geluid	25
4.10	Luchtkwaliteit.....	26
4.11	Milieueffectrapportage	27
4.12	Verkeer en parkeren	27
4.13	Water.....	28
4.14	Conclusie	29
5	Uitvoerbaarheid.....	30
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6	Conclusie	32

Bijlage 1: Watertoets

Separate bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek
3. Besluit bodem geschikt voor wonen en tuin
4. Natuuronderzoek
5. Akoestisch onderzoek
6. Geluidwering gevels

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Zaanse Ontwikkelings Maatschappij wil de percelen aan de Straatweg 77 en Statenlaan 2 in Rotterdam herontwikkelen. De twee bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door vijf grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen als bergingen, parkeergelegenheid en tuinen. Het betreft een bouwblok van drie woningen georiënteerd op de Statenlaan en een tweekapper met een oriëntatie op de Straatweg. Met de ontwikkeling wordt de bestaande woonfunctie ter plaatse vernieuwd en geïntensiveerd.

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie voorziet niet in de mogelijkheid om dit project te realiseren (zie paragraaf 1.3). Artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het besluit om af te wijken van het geldende bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1.1 Ligging projectlocatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 8 mei 2013



Figuur 1.2 Begrenzing projectlocatie

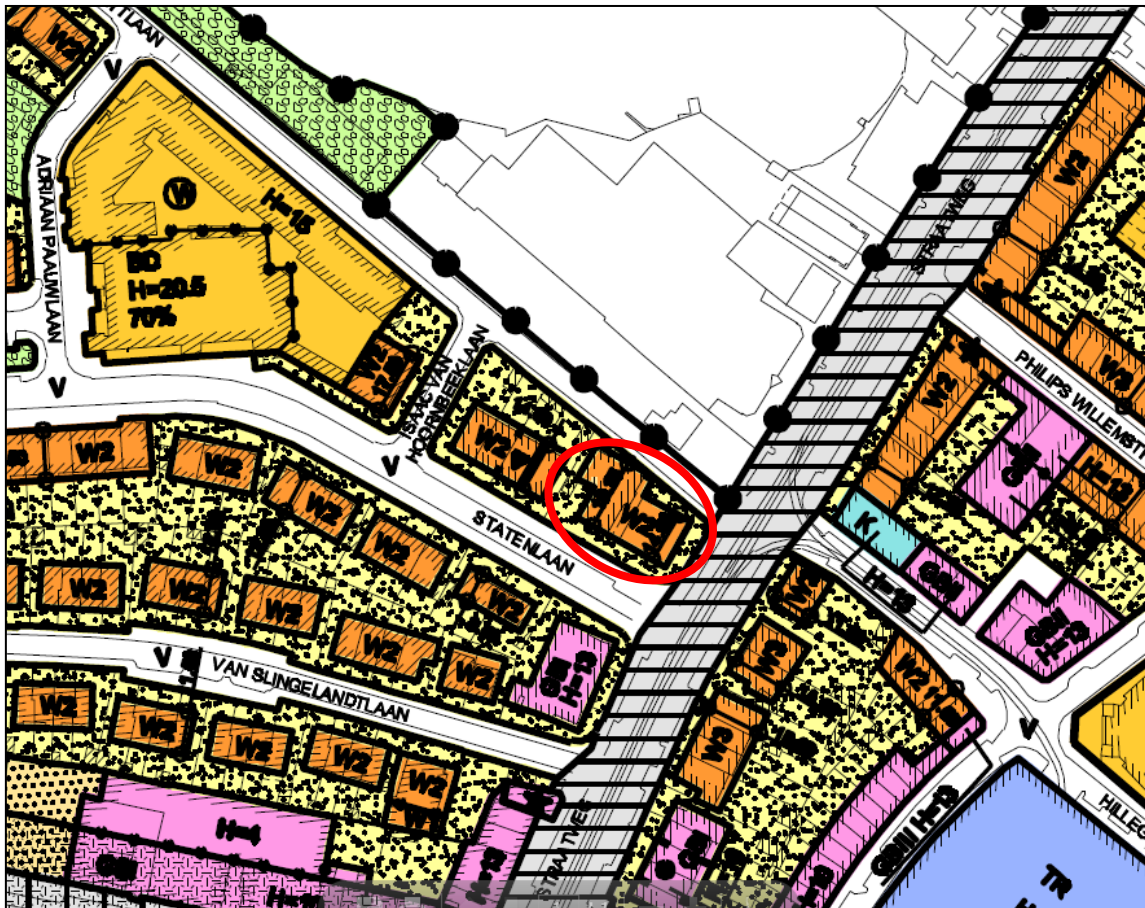
Bron: Kadaster, 2009

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie omvat het perceel kadastraal bekend als Hillegersberg, sectie G, perceel 1166, plaatselijk bekend als Straatweg 77. Dit perceel is circa 945 m² groot. De projectlocatie grenst aan drie zijden aan wegen: de Johan de Wittlaan aan de noordzijde, de Statenlaan aan de zuidzijde en de Straatweg aan de oostzijde. De westzijde sluit aan op de woonpercelen aan de Statenlaan. De projectlocatie ligt in Hillegersberg, een wijk in de Rotterdamse deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Het betreft een stadswijk, met voorzieningen aan de grotere doorgaande wegen (Straatweg, Ceintuurbaan). Daarnaast is sprake van een tuindorp / villawijk / suburbaan woonmilieu met bossen en plassen (Bergsche Plas). In figuur 1.1 is de ligging van de projectlocatie aangeduid. Figuur 1.2 toont de bestaande situatie op het perceel en de exacte begrenzing van de projectlocatie.

1.3 Geldende bestemmingsplan

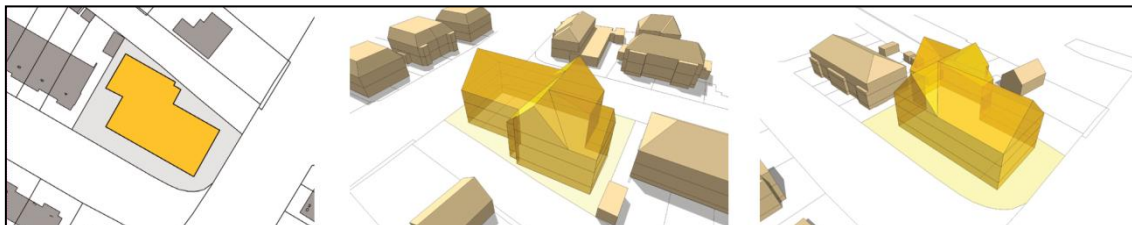
In de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Kleiwegkwartier. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 april 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 7 november 2006. Aan de projectlocatie zijn de bestemmingen 'woningen' en 'tuin' toegekend (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan, met indicatie projectlocatie

De bestemming 'woningen' laat -voor zover relevant voor dit project- laagbouw en/of gestapelde woningen, inpandige bergingen, paden en groenvoorzieningen toe. De nadere aanduiding W2 geeft aan dat ter plaatse in maximaal twee bouwlagen gebouwd mag worden. Een kap of souterrain geldt op grond van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan niet als een afzonderlijke bouwlaag en deze mogen ter plaatse ook gerealiseerd worden. De bestemming 'tuin' is bedoeld voor tuinen bij de woningen en laat zeer beperkte bebouwing toe.

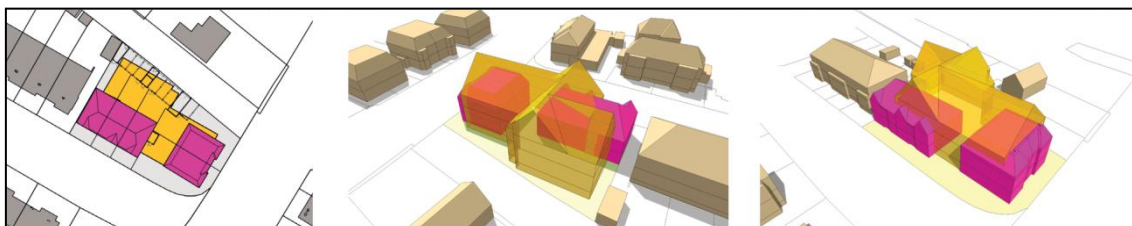
Op grond van het bestemmingsplan kan aanzienlijke woonbebouwing worden opgericht op de projectlocatie. De maximale bebouwing op grond van het bestemmingsplan is gevisualiseerd in figuur 1.4.



Figuur 1.4 Maximale bouwmogelijkheid bestemmingsplan Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, augustus 2014

De bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan laten een maximale footprint toe van circa 490 m², waar het project uitgaat van circa 335 m². Het totale bouwvolume van het project bedraagt circa 2.900 m³, waar het bestemmingsplan circa 6.100 m³ toestaat.

Hoewel de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner in omvang is dan de maximale bebouwing die is toegelaten op het perceel, past het project niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Zo zijn de nieuwe woningen deels geprojecteerd op gronden met de bestemming 'tuin'. In figuur 1.5 is de nieuwe bebouwing (paars) geprojecteerd over de maximale bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan (geel).



Figuur 1.5 Vergelijking bouwmassa

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, augustus 2014

Als gevolg van de ontwikkeling vervalt de bestaande inrit aan de Statenlaan. Hierdoor wordt het mogelijk om aan de Statenlaan een extra parkeerplaats te realiseren, in lijn met de bestaande parkeerplaatsen aan deze zijde van de Statenlaan. Dit onderdeel is mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan en is derhalve buiten het projectgebied gelaten.

1.4 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Voorwaarde is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

In juni 2011 heeft de raad van de gemeente Rotterdam categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is afgegeven¹. Artikel 1, lid 3 van dit besluit bepaalt dat 'het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 120 woningen' een categorie van geval is als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voorliggend project valt in deze categorie, waardoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

¹ Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vastgesteld 23 en 30 juni 2011.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Het Rijk heeft het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid verwoord in de structuurvisie infrastructuur en ruimte. Door in te zetten op drie hoofddoelen moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden gehouden voor de middellange termijn (2028):

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

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De herontwikkeling van de Straatweg 77 te Rotterdam voorziet in het verwijderen van twee woningen waar niet langer behoefte aan is. De ene woning is (te) groot, de andere woning juist te klein. Beide woningen zijn enigszins gedateerd en sluiten om die reden onvoldoende aan op de huidige marktvraag in dit gebied. Dit blijkt ook uit het feit dat de woningen geruime tijd te koop hebben gestaan. De locatie is echter uitstekend, in een stedelijk gebied, nabij diverse voorzieningen en goed ontsloten, zowel voor langzaam verkeer, autoverkeer als met openbaar vervoer. Het toevoegen van woningen op de projectlocatie is uit oogpunt van optimaal benutten van de locatie en zorgvuldig ruimtegebruik gewenst. De nieuwe woningen voorzien in een behoefte, qua oppervlakte van de percelen, omvang van bebouwing en kwaliteit van de bebouwing (materialen, uitstraling en energieprestatie). De principes van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn dan ook correct toegepast in dit project.

In de structuurvisie is ook de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn alle relevante aspecten beoordeeld. Het verslag hiervan is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing, met name in hoofdstuk 4. Uit deze beoordeling is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling en ter plaatse sprake is van een goede woon- en leefomgeving.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Het Barro omvat regels ter bescherming van:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op de projectlocatie zijn de algemene regels van het Barro van toepassing. Er gelden geen specifieke regels. Het project voldoet aan de algemene regels en is niet strijdig met het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

In de provinciale structuurvisie van Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

De provincie streeft naar het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk kan dit worden bereikt. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen die geordend zijn volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofddopgaven als visie voor 2020:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De projectlocatie is op de functiekaart van de structuurvisie aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer en ligt binnen de bebouwingscontour. De kwaliteit van de stedelijke occupatie is uitgangspunt voor de ambities voor de toekomst. Bij de projectlocatie is de kwaliteit aangemerkt als 'stad met hoogwaardig openbaar vervoer'. Deze identiteit moet benut worden en verder vormgegeven in nieuwe bebouwing. Dit draagt bij aan het behoud en versterking van een brede waaier aan woonmilieus waarin elk dorp en stad zijn eigen kleur kent en de diversiteit van steden toeneemt. Het zwaartepunt van de verstedelijking ligt in stad en dorp binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Het project sluit hier naadloos op aan. De herontwikkeling intensificeert de woonfunctie, waardoor meer bewoners toegang hebben tot hoogwaardig openbaar vervoer. Bovendien past de nieuwe bebouwing qua intensiteit, hoogte en uitstraling beter bij het stadse woonmilieu van deze locatie dan de huidige bebouwing. De bestaande bebouwing past meer in een landelijk of dorps woonmilieu.

Provinciale verordening ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening ruimte opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die borging vereisen richting lagere overheden opgenomen.

Voor de herontwikkeling op de projectlocatie zijn twee regels uit de verordening van specifiek belang:

- de woningbouw voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma danwel is tenminste regionaal afgestemd;
- de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gevolgd, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010.

De herontwikkeling naar vijf woningen voorziet in een toevoeging van drie woningen. In paragraaf 2.3 wordt het regionale woonbeleid uiteengezet, waaruit blijkt dat de herontwikkeling past.

In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Het project benut een voorkeurslocatie. Met een herstructurering vindt immers een intensivering van het bestaande stedelijk gebied plaats.

2.3 Gemeentelijk beleid

Voor het project zijn vier gemeentelijke beleidsdocumenten van bijzonder belang:

- het 'Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010' en de 'Stadsvisie Rotterdam' waar de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie van de stad in is opgenomen;
- de 'Geactualiseerde Woonvisie 2007-2010' met een analyse van de woningmarkt, de ambities voor de toekomst en de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid; en
- het 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014' waarin concrete doelen en acties zijn opgenomen om de Woonvisie te realiseren.

Het project aan de Straatweg 77 is getoetst aan deze beleidsdocumenten. Het verslag van deze beoordeling wordt in deze paragraaf per document weergegeven.

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010

Het gemeentelijk structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010), dat in maart 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft een kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. In het RPR 2010 zijn drie centrale ambities geformuleerd. Ze komen voort uit de beleidsdoelstellingen van de gemeente en uit wensen van bewoners, organisaties en bedrijven die zich hebben uitgesproken over ontwikkeling van de stad. Daarnaast berusten de ambities op een historisch-ruimtelijke schets van Rotterdam en op prognoses omtrent economie, de bevolking, de mobiliteit en de recreatie.

De ambities zijn:

- 'Rotterdam als gevarieerde en aantrekkelijke stad';
- 'Rotterdam als centrum in de zuidvleugel'; en
- 'Rotterdam als Europese stad met een wereldhaven'.

De drie ambities zijn de toetsstenen voor vijf sectorale wensbeelden: 'de woonstad', 'de ondernemende stad', 'de recreatieve stad', 'de mobiele stad' en 'de blauwe stad'. Voor deze vijf sectoren is vastgesteld wat de gewenste hoofdstructuur is, wat de belangrijkste projecten zijn en welke ruimteclaims daarmee gemoeid zijn.

Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Op 29 november 2007 is de Stadsvisie Rotterdam vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar in-

derdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoog-opgeleide bewoners. Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden.

Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). De projectlocatie behoort tot het VIP-gebied 'Woonmilieu Groot-Hillegersberg, Park Zestienhoven' en Schiebroek-Zuid'. Dit gebied is aangemerkt voor woningen in een groenstedelijk woonmilieu, waarbij de opgave is om de naoorlogse woningbouw te herstructureren.

Het project voorziet in herstructurering van twee naoorlogse woningen. Daarbij is gekozen voor een nieuwe invulling die aansluit op de omliggende vooroorlogse woningen en het groenstedelijk woonmilieu.

Gactualiseerde Woonvisie 2007-2010

Vanuit een analyse van de voorraad en een inventarisatie van de wensen en behoeften van de toekomst is in het woonbeleid van Rotterdam onder meer een omvangrijke herstructureringsambitie opgenomen. Deze herstructureringsgebieden liggen met name in Rotterdam Zuid. Het projectgebied ligt in een herstructureringsgebied in Rotterdam Noord. Rotterdam-Noord heeft een sterkere marktpositie en minder sociale problematiek. De herstructureringsopgave doet zich daar in verhoudingsgewijs kleinere gebieden voor.

Herstructureringsgebieden lenen zich voor de realisatie van grondgebonden woningen. De nieuwbouw zorgt verspreid over de stad voor meer keuzemogelijkheden en kwalitatief goede woningen voor midden- en hogere inkomens, voor starters, gezinnen, ouderen en herhuisvestingskandidaten. Het project voldoet aan deze doelstelling.

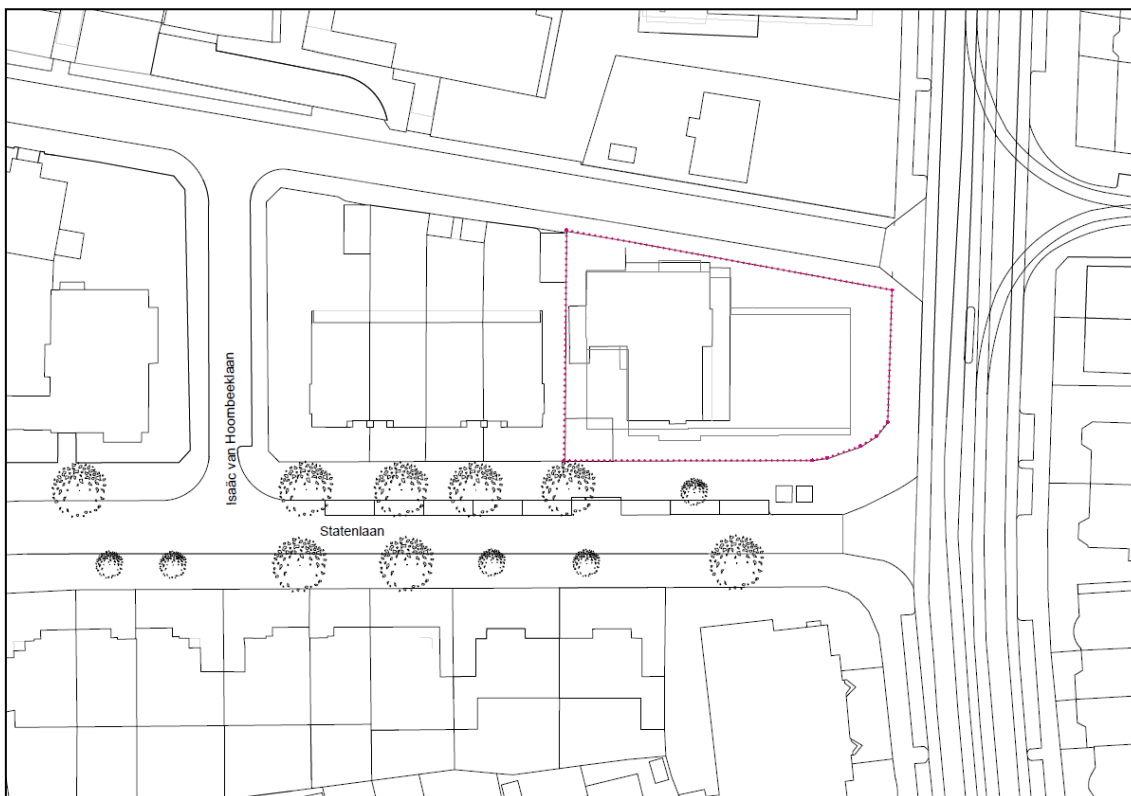
Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014

De centrale ambitie van 'een aantrekkelijke woonstad' is uitgewerkt in vier hoofddoelen:

1. Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus.
2. Realiseren van een goed woon- en leefklimaat.
3. Bieden van mogelijkheden voor een wooncarrière in de stad.
4. Versterken imago Rotterdam als woonstad.

Om deze doelen te bereiken is het van belang om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren, zowel bij de corporaties als in de particuliere sector. Dit gebeurt door te bouwen naar de vraag, te bouwen voor gezinnen en de duurzaamheid te vergroten. Om in te spelen op de toekomstige vraag is vooral behoefte aan middeldure tot dure woningen. Daarbij wil Rotterdam gezinnen met een hoog inkomen en hoge opleiding binden aan de stad door in voor hen aantrekkelijke woningen en woonmilieus te voorzien. In de periode 2010-2014 dienen verspreid door de stad 3.000 woningen voor gezinnen te worden gebouwd.

Het project draagt bij aan deze ambitie. De woningen in het project zijn van het gewenste prijs-niveau en bij uitstek geschikt voor gezinnen. Daarbij is de woonomgeving eveneens aantrekkelijk voor gezinnen. Bovendien leidt de ontwikkeling tot verduurzaming, aangezien een nieuwe woning aanzienlijk minder energieverbruik kent dan een bestaande woningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw.



Figuur 3.1 Huidige situatie projectlocatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2013



Straatweg richting projectlocatie (zuid)



Statenlaan



Straatweg tegenover projectlocatie



Johan de Wittlaan

Figuur 3.2 Foto's huidige situatie projectlocatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2013

3 Beschrijving van het project

3.1 Bestaande situatie

De projectlocatie ligt in de wijk Hillegersberg, aan de noordkant van de gemeente Rotterdam. Hillegersberg is ontstaan op een zandrug in het veengebied. Het ligt in het waterrijke gebied van de Bergse Plassen. De Bergse Plassen zijn ontstaan vanuit twee veenaftgravingen rondom Hillegersberg.

In de 20^{ste} eeuw is Hillegersberg sterk gegroeid. De wijk had een grote aantrekkingskracht voor welgestelde bewoners, onder andere vanwege de Bergse Plassen, het Plaswijckpark en Lommerrijk.

Het Kleiwegkwartier vormt een bijzondere buurt binnen Hillegersberg. Centraal door de buurt loopt de Kleiweg, met haaks daarop de Straatweg. De Straatweg is onderdeel van de route van Bergschenhoek naar Rotterdam. Aan deze brede straat bevinden zich grote en luxe woningen.

In de projectlocatie bevinden zich een grote woning (Straatweg 77) en een kleine woning (Statenlaan 2). Het is een ruim perceel (945 m²) met daarop een grote bungalow uit 1967. De bebouwde oppervlakte is circa 215 m² en de woning heeft een inhoud van 1.050 m³. Aan de achterzijde bevindt zich een kleine woning van 36 m². Daarnaast zijn ruime (onderheide) terrassen aanwezig, een grote berging, dubbele carport met dubbele inrit aan de Statenlaan en tuin. In figuur 3.1 is de bestaande situatie weergegeven en in figuur 3.2 enkele foto's.



Figuur 3.3 Overzichtsbeelden toekomstige situatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2014

3.2 Projectbeschrijving

De bebouwing, verharding en beplanting van de projectlocatie wordt verwijderd. Vervolgens worden twee woonblokken gerealiseerd, waarin respectievelijk twee en drie woningen zijn ondergebracht. Het betreft grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kapconstructie. In figuren 3.3 en 3.4 is de toekomstige situatie verbeeld.

Het woonblok met drie woningen wordt aan de Statenlaan gerealiseerd. Deze woningen sluiten qua hoogte en architectuur aan op de bestaande woningen aan de Statenlaan. Het woonblok met twee woningen is georiënteerd op de Straatweg. Dit woonblok kent een grotere beukbreedte en hogere goothoogte en past daarmee in het beeld van forse, statige woningen van de Straatweg.

Alle woningen zijn voorzien van voortuinen, de tweekapper eveneens van zijtuinen aan de Statenlaan en Johan de Wittlaan. Dankzij deze tuinen sluit de bebouwing, met een kleine verspringing, aan op de rooilijnen van de bestaande bebouwing van zowel de Straatweg als de Statenlaan. De achtertuinen zijn georiënteerd op de Johan de Wittlaan. Langs deze laan worden ook bergingen, parkeerplaatsen met carports en een garage gerealiseerd. De tuin van de zuidelijke woning van de tweekapper grenst niet aan de Johan de Wittlaan, deze woning krijgt een berging in de achtertuin, die aansluit op de bebouwing van het woonblok aan de Statenlaan.



Figuur 3.4 Verkaveling toekomstige situatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2013



Impressie woningen Straatweg



Impressie woningen Statenlaan



Impressie Statenlaan

Figuur 3.5 Impressies toekomstige situatie

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2014

De woningen aan de Statenlaan hebben een beukbreedte van 5,70 meter, goothoogte van circa 5,80 meter en nokhoogte van circa 10,22 meter. De architectuur van de woningen verwijst naar de historische architectuur, met veel aandacht voor detail, geleding in de gevelopbouw en het gebruik van robuuste materialen die op een mooie manier verouderen.

De woningen aan de Straatweg hebben een beukbreedte van 6,00 meter, goothoogte van circa 6,05 meter en nokhoogte van circa 9,40 meter. Dit geeft de woningen een meer statige, robuuste uitstraling ten opzichte van de nieuwe woningen aan de Statenlaan, die rijziger zijn.

Net als de naastgelegen woningen van de Statenlaan, zullen de achterpercelen van een deel van de nieuwe woningen grenzen aan de Johan de Wittlaan. Dit vereist een zorgvuldige vormgeving van deze achterzijden die grenzen aan de openbare ruimte. Hier is invulling aan gegeven door een integraal ontwerp van bergingen, parkeerplaatsen, carports en garage te realiseren, met een passend materiaalgebruik. In figuur 3.5 zijn impressies opgenomen van de toekomstige situatie vanuit de omliggende straten.

De gemeentelijke stedenbouwkundige, welstand en de bebouwingscommissie hebben positief over het plan geoordeeld.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

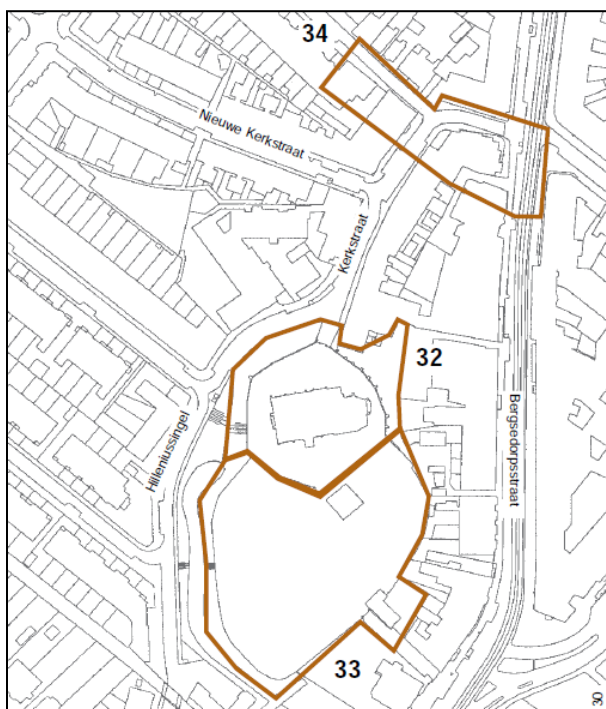
Verskillende omgevingsaspecten vormen input bij de afweging omtrent de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van ruimtelijke ontwikkeling te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk wordt per thema beschreven wat de status is van het thema op de projectlocatie en welke gevolgen dit heeft voor de gewenste ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Op grond van de Monumentenverordening Rotterdam 2003 is een lijst vastgesteld met archeologisch belangrijke plaatsen in de gemeente. Ten noorden van de Bergse Plassen zijn drie plaatsen aangewezen. Het betreft een



donk met prehistorische bewoningssporen en laat-middeleeuws kasteel en Hillegondakerk met kerkhof. In figuur 4.1 zijn de plaatsen aangegeven.

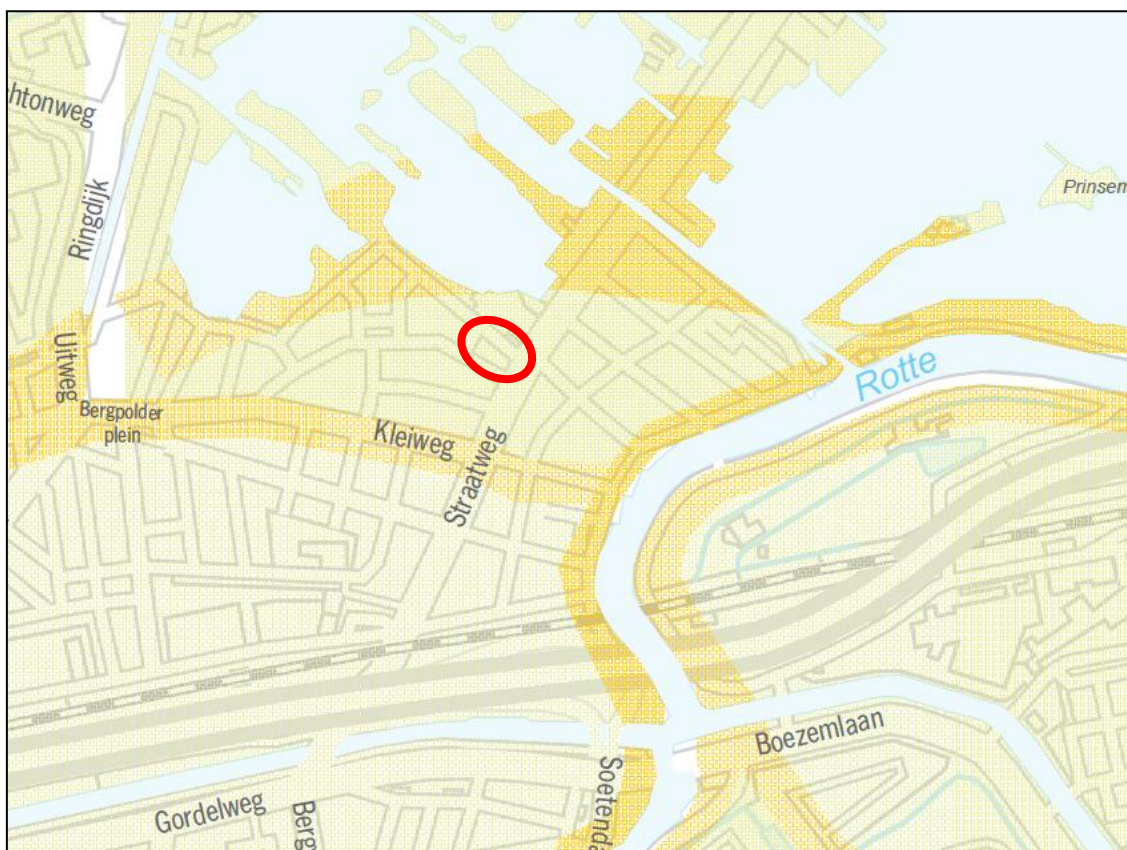
De projectlocatie bevindt zich op afstand van deze plaatsen en de ontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van de archeologische waarden.

Op de provinciale cultuurhistorische atlas is aan de projectlocatie een kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen aangegeven.

De gemeente Rotterdam heeft eigen archeologisch beleid. Hierin is op de archeologische waarden- en beleidskaart aangegeven welke archeologische verwachtingswaarde een gebied heeft. Voor elk type verwachtingswaarde is vastgelegd wanneer onderzoek nodig is. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen ter plaatse van de projectlocatie.

Figuur 4.1 Gemeentelijke archeologische monumenten

Bron: BOOR, 2007

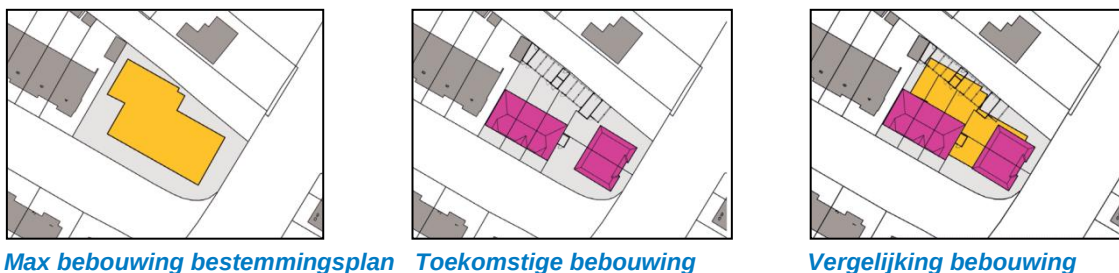


Figuur 4.2 Archeologische waarden- en beleidskaart, met indicatie projectlocatie

Bron: BOOR, 2005

De projectlocatie kent een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de archeologische waarden te verwachten zijn direct onder het maaiveld of op een dieper niveau. In dit gebied is voor grondroerende werkzaamheden met een omvang groter dan 200 m², afhankelijk van de verstoringsdiepte, een aanlegvergunning nodig. In de geldende bestemmingsplannen is dit opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een bestemming ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Deze bestemming is niet toegekend aan de projectlocatie, waardoor geen aanlegvergunningplicht geldt.

In de huidige situatie is het perceel reeds bebouwd. De huidige woningen kennen een bebouwd oppervlak van circa 215 m² en 36 m². Het bebouwde oppervlak van de vijf nieuwe woningen bedraagt circa 335 m², er is dus sprake van een toename aan (hoofd)bebouwing van 84 m². Daarnaast zijn in de huidige situatie een berging, carport en twee grote onderheide terrassen aanwezig. Ook in de nieuwe situatie komen bergingen, carports en terrassen. Overigens laat het geldende bestemmingsplan op het perceel 490 m² aan bebouwd oppervlak toe. In figuur 4.3 is een vergelijking opgenomen tussen het maximale bebouwde oppervlak op grond van het geldende bestemmingsplan en het bebouwde oppervlak dat is voorzien in het project.



Figuur 4.3 Vergelijking bebouwing

Bron: Van Egmond Totaal Architectuur, 2014

De toename aan verstoring in het gebied is minder dan 200 m². In combinatie met de geringe omvang van de totale ontwikkeling en de mate van verstoring die in het projectgebied reeds heeft plaatsgevonden kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het project. Indien bij graafwerkzaamheden desondanks archeologische sporen worden aangetroffen, geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht. Deze plicht biedt afdoende bescherming voor dit project.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Het cultuurhistorisch beleid is er op gericht om cultuurhistorische waarden te behouden voor latere generaties.

Er bevinden zich, op basis van de Cultuur historische Atlas van de provincie Zuid-Holland, in het projectgebied geen monumenten. Het projectgebied is onderdeel van een nederzetting met een hoge waarde. De structuur van het bebouwingslint (huispercelen, rooilijnen en wegen) is intact. De historische bebouwing binnen de nederzetting is wat minder gaaf en het percentage monumenten is lager dan in de categorie 'zeer hoge waarde'. Hier en daar is de bestaande bebouwing door nieuwbouw vervangen.

De woningen die gesloopt worden zijn geen onderdeel van de historische bebouwing. Met het project blijft de structuur van de nederzetting behouden. De nieuwe bebouwing, met oriëntatie op de Statenlaan en Straatweg versterkt deze structuur. Ook wordt qua architectuur, detaillering en materiaalgebruik goed aangesloten op de bestaande omliggende historische bebouwing.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

In de omgeving komen overwegend woningen voor. Daarnaast is aan de Straatweg sprake van gemengde functies. Op de begane grond komen winkelruimten en kantoren voor, veelal met bovenwoningen. Ook bevinden zich enkele maatschappelijke functies in de nabijheid van het projectgebied. In tabel 4.1 zijn de omliggende niet-woonfuncties weergegeven. Daarbij is de maximale hinderafstand conform de VNG-brochure opgenomen, alsook de werkelijke afstand tussen de functie en de projectlocatie.

Adres	Functie	Max. hinderafstand	Werkelijke afstand
Straatweg 67	Kantoor	10 meter	15 meter
Straatweg 94	Kantoor	10 meter	25 meter
Straatweg 96	Kantoor	10 meter	25 meter
Johan de Wittlaan 5	Kinderopvang	30 meter	50 meter
Johan de Wittlaan 5-9	Basisonderwijs	30 meter	50 meter
Isaïc van Hoornbeeklaan 5	Kerkgebouw	30 meter	40 meter

Tabel 4.1 Omliggende niet-woonfuncties

De omliggende functies behoren tot categorie 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de VNG-brochure en kennen een potentiële hinderafstand van maximaal 10, respectievelijk 30 meter. Zoals uit tabel 4.1 blijkt ligt de projectlocatie op voldoende afstand van de omliggende functies. Bovendien liggen op kortere afstand van de bedrijfsmatige functies reeds woningen en is menging van deze functies met de woonfunctie in dit gebied gebruikelijk. Er is dan ook geen sprake van bedrijfshinder van omliggende bedrijven die mogelijk hinder veroorzaken voor de beoogde woningen in het projectgebied.

4.4 Bodem

De bodem van het gehele perceel is in verschillende fasen onderzocht. Het betreft de volgende bodemonderzoeken:

1. Rapport betreffende een milieukundig bodemonderzoek Straatweg 77 te Rotterdam, IDDS milieu & techniek B.V., 22 juli 2004.
2. Aanvullend bodemonderzoek, resultaten uitsplitsing Straatweg 77 te Rotterdam, IDDS milieu & techniek B.V., 29 oktober 2004

Met deze onderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. De rapportages zijn beoordeeld door Gemeentewerken van de gemeente Rotterdam². Daarbij wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de bestemming wonen met tuin.

Sinds uitvoering van de onderzoeken is het gebruik van het perceel niet gewijzigd. Het is dan ook aannemelijk dat de conclusies niet veranderd zijn en er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen gelden. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Het bodemonderzoek wordt geactualiseerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.5 Ecologie

In verband met geplande sloop van beide woningen en de geplande bouw van een vijftal woningen op de vrijgekomen locatie is met het oog op wet- en regelgeving voor natuur een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van natuurwaarden op het terrein³.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Rotterdam en op ruime afstand van de ecologische hoofdstructuur en Natura 2000-gebied. Hierdoor en door de aard van de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten op beschermde gebieden uitgesloten.

De bestaande woningen zijn geïnspecteerd op potentiële geschiktheid voor vleermuizen. Hieruit blijkt dat de bebouwing weinig geschikt is voor vleermuizen. Er zijn geen sporen van vleermuizen gevonden. De kans op aanwezigheid van vleermuizen is dan ook zeer klein.

Direct aansluitend aan het veldbezoek is een gerichte inventarisatie voor vleermuizen uitgevoerd. Daarbij is met behulp van een bat-detector op aanwezigheid van vleermuizen gecontroleerd. Er zijn in de straten rond de locatie enkele gewone dwergvleermuizen en een ruige dwergvleermuis gehoord. In de Statenlaan is ook een roepende gewone dwergvleermuis gehoord. Dit roepen duidt op de aanwezigheid van een territorium. Er werd geen binding van de vleermuizen met de panden geconstateerd, waardoor er geen aanwijzing is voor de aanwezigheid van een baltsplaats in het pand. Bij het verrichte natuuronderzoek zijn dan ook geen aanwijzingen gevonden dat de planlocatie een functie heeft voor vleermuizen.

In de tuin kunnen in het broedseizoen vogels broeden met niet-jaarrond beschermde nesten. Het is bij wet verboden broedende vogels of broedsel te verstoren. Werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Het is wel mogelijk om buiten het broedseizoen vegetatie te verwijderen, waardoor binnen het broedseizoen geen vogels tot broeden zullen komen.

Er zijn geen overige zwaardere beschermde natuurwaarden aanwezig op de planlocatie.

² Beoordeling bodemonderzoek op de locatie Straatweg 77 te Rotterdam (code RT059909975/T10), Gemeentewerken gemeente Rotterdam, 21 januari 2005

³ Natuuronderzoek Straatweg 77 Rotterdam, Grontmij, 10 oktober 2013

4.6 Energie en duurzaamheid

Rotterdam heeft het “Programma Duurzaam, investeren in duurzame groei” vastgesteld. Dit ambitieuze programma omvat diverse activiteiten die bijdragen aan een schone, groene en gezonde stad.

Een van de onderdelen is gericht op duurzame gebiedsontwikkeling. Ontwikkelaars worden gevraagd om een bijdrage te leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam door bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met principes van duurzaam bouwen en met energieprestatie eisen.

De nieuwe bebouwing aan de Straatweg 77 zal voldoen aan de wettelijke eisen op het gebied van energie, materialen, afval en water. Daarbij zal de energieprestatie aanzienlijk beter zijn dan de bestaande bebouwing. Bovendien leidt de herontwikkeling tot een intensivering van het bestaande ruimtegebruik. De locatie wordt optimaal benut, waardoor beter gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige (infrastructurele) voorzieningen.

4.7 Explosieven

Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de (onder)grond, is er een kans aanwezig dat gestuit wordt op nog niet gesprongen explosieven (NGE's). Deze NGE's resteren uit bombardementen en gevechten in de Tweede Wereldoorlog. Deze bombardementen hebben met name plaats gevonden op strategische doelen, zoals binnensteden, verbindingswegen, spoorwegen, spoorwegstations, bruggen en havens. In de omgeving van die doelen kunnen in enkele gevallen blindgangers voorkomen, of droppingen van niet gebruikte explosieven. Echter, verder buiten die doelen is de kans klein op het aantreffen van NGE's.

Op de projectlocatie hebben na de Tweede Wereldoorlog reeds diverse grondwerkzaamheden plaatsgevonden. Zo is het gebied waar de nieuwe woningen gerealiseerd worden momenteel grotendeels bebouwd of voorzien van een onderheid terras. De kans op het aantreffen van niet getroffen explosieven is dan ook gering. Dit aspect heeft naar verwachting dan ook geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Voor het project is een risico-inventarisatie uitgevoerd op basis van informatie uit de risicoatlas (www.risicoatlas.nl) en het antenneregister (www.antenneregister.nl). Hierbij is voor een zone van 500 meter rondom de projectlocatie gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de projectlocatie:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg;
- hoogspanningsverbindingen;
- zendmasten.

Risicovolle inrichtingen

In het inventarisatiegebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Binnen het inventarisatiegebied liggen geen buisleidingen die van invloed zijn op het voornemen.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Op circa 375 meter ligt de spoorlijn Rotterdam-Gouda. Over deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de relatief grote afstand is geen kwantitatief onderzoek nodig naar de risicosituatie. Het volstaat als de toekomstige bewoners weten hoe te handelen bij een calamiteit met een toxische (ammoniak)wolk en als de aanwezige mechanische ventilatievoorziening eenvoudig is uit te schakelen.

Binnen het inventarisatiegebied van 500 meter ligt geen waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg

Op circa 420 meter ligt de Rijksweg A20. Over deze Rijksweg vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand bedraagt echter meer dan 400 meter en de risicosituatie kan daarom verder buiten beschouwing blijven.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten

Binnen het inventarisatiegebied bevinden zich diverse zendmasten. Het betreft twee amateur zendmasten, twee umts-masten en een gecombineerde gsm, umts en lte mast. De dichtstbijzijnde umts-masten bevindt nabij de kruising Statenlaan en Adriaan Paauwlaan. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen zendmasten aanwezig die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of groepsrisico en er zijn vanuit de omgeving geen risico's voor de nieuwe woningen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

Gevelbelasting

Voor het project is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd waarin is beoordeeld of aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) en aan het gemeentelijk hogere waarde beleid wordt voldaan. De locatie ligt niet binnen de onderzoekszone rond een gezonde industrieterrein of langs een spoorweg. De aspecten industrielawaai en spoorweglawaai zijn om deze reden niet relevant.

Uit het onderzoek blijkt dat op alle woningen de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai wordt overschreden. Een overschrijding treedt uitsluitend op als gevolg van het (tram)verkeer op de Straatweg en de Rijksweg A20. Het verkeer op de Kleiweg leidt niet tot geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de geluidsbelasting op de twee woningen langs de Straatweg maximaal 64 dB is. De geluidsbelasting op de drie woningen langs de Statenlaan is maximaal 55 dB.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Herontwikkeling Straatweg 77, Rotterdam, IDDS, 3 september 2014

Omdat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, is in het onderzoek beoordeeld of maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting mogelijk zijn. Dit blijkt niet mogelijk.

De maximale hogere grenswaarde voor woningen in stedelijke gebied bedraagt 63 dB op grond van artikel 83, lid 2 Wgh. Op grond van artikel 83, lid 5 Wgh is bij vervangende nieuwbouw een maximale hogere grenswaarde van 68 dB mogelijk.

Voor een deel van de woningen is sprake van vervangende nieuwbouw. Het betreft de twee woningen die georiënteerd zijn op de Straatweg. Op deze locatie zijn reeds twee woningen aanwezig. Wanneer sprake is van vervangende nieuwbouw zijn in artikel 83 lid 5 van de Wgh twee voorwaarden genoemd waaraan de situatie moet voldoen. Gesteld wordt dat de vervanging niet leidt tot:

- a. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- b. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

De twee woningen aan de Straatweg voldoen aan deze voorwaarden.

Adres	Maximale gevelbelasting	Maximale hogere waarde Wgh
Drie woningen Statenlaan	55 dB	63 dB
Twee woningen Straatweg	64 dB	68 dB

De geluidbelasting van de woningen is lager dan de maximale hogere grenswaarden op grond van de Wgh. Geconcludeerd wordt dat er na het doorlopen van de hogere grenswaarde procedure vanuit het oogpunt van de Wgh geen belemmeringen zijn om de vijf nieuwe woningen in dit plan te realiseren.

De woningen voldoen aan de voorwaarden uit de gemeentelijke beleidsnota met betrekking tot een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel, waardoor het mogelijk is een hogere waarde vast te stellen.

De procedure tot vaststellen van de benodigde hogere waarden wordt gelijktijdig met de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan doorlopen.

Geluidwering gevels

Bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt uit het oogpunt van gezondheid ter bescherming van geluid van buiten. De karakteristieke geluidwering is berekend⁵ voor de maatgevende gelindelingen van de woningen.

Aan de gevels worden geluidwerende voorzieningen getroffen in de vorm van beglazing en kier- en naaddichting. Met deze geluidwerende voorzieningen wordt aan de vereiste geluidwering voor de geluidbelaste verblijfsgebieden en verblijfsruimten voldaan.

4.10 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

⁵ Geluidwering gevels, Straatweg Rotterdam, nieuwbouw vijf stadswoningen, RoyalHaskoningDHV, 1 september 2014

De wet onderscheidt kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen. Voor woningbouw ligt de grens bij 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en zelfs 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;

De projectlocatie voorziet in de ontwikkeling van vijf woningen, ter vervanging van twee bestaande woningen. Er is dus sprake van een netto toevoeging van drie woningen, waardoor het project ruimschoots onder de drempel van het Besluit NIBM blijft. Omdat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan (verslechtering van) de luchtkwaliteit, bestaat vanuit luchtkwaliteit geen belemmering tegen realisering van het project.

4.11 Milieueffectrapportage

Voor ontwikkelingen die belangrijke effecten voor het milieu (kunnen) hebben, geldt een plicht om een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling op te stellen. In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Bij overschrijding van de drempelwaarden geldt de m.e.r.-(beoordelings)plicht. Voor woningbouw ligt deze drempel bij 2.000 woningen of 100 hectare.

De herontwikkeling aan de Straatweg 77 overschrijdt deze drempel niet, er is slechts sprake van vijf woningen op een terrein van 945 m².

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn echter indicatief. Dat betekent dat ook voor activiteiten die benoemd zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r. maar die onder de drempelwaarden vallen, getoetst dient te worden of (mogelijke) nadelige milieugevolgen ontstaan als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Aangezien woningbouw als activiteit is opgenomen in het Besluit m.e.r. ('stedelijk ontwikkelingsproject'), moet bij de voorbereiding van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan worden beoordeeld of door de in het plan voorziene activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Het onderzoek naar de relevante milieuaspecten heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing. Het resultaat van dit onderzoek is weergegeven in dit hoofdstuk. Op basis van het onderzoek kan uitgesloten worden dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Om deze reden wordt het opstellen van een MER / m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeerbalans

Op grond van de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam gelden parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen. Deze normen zijn in 2012 aangepast. De verordening onderscheidt vier gebieden waar verschillende parkeernormen van toepassing zijn. De projectlocatie is ingedeeld in sector 4. De parkeernorm is daarnaast afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van de woning. De woningen in het project hebben een gebruiksoppervlakte van meer dan 120 m². Dit betekent dat voor het project de hoogste parkeernorm wordt gehanteerd van 1,8 stallingplaatsen per woning. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient het project te voorzien in minimaal negen parkeerplaatsen.

Op eigen terrein van de projectlocatie worden aan de zijde van de Johan de Wittlaan zeven parkeerplaatsen met carport gerealiseerd en een garage. Een negende parkeergelegenheid wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Omdat de bestaande dubbele inrit aan de Statenlaan kan komen te vervallen als gevolg van dit project, ontstaat hier op straat een extra parkeerplaats, die past in het bestaande stramien van parkeerplaatsen aan deze zijde van de Statenlaan. Het project voldoet aan de gestelde parkeernorm van negen parkeerplaatsen. De gemeentelijke stedenbouwkundige en de bebouwingscommissie hebben de parkeervoorziening en parkeeraantallen goedgekeurd.

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie. Voor de woningen in het project gaat deze publicatie uit van circa 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal. De verkeersgeneratie van het project bedraagt dan ook 35 verkeersbewegingen per etmaal, een toename van 21 bewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. In de huidige situatie wordt het perceel ontsloten via de Statenlaan, in de toekomstige situatie krijgt de Johan de Wittlaan een grotere rol in de ontsluiting. Beide wegen, evenals de omliggende wegenstructuur hebben voldoende capaciteit om de beperkte extra verkeersstroom af te handelen.

4.13 Water

De projectlocatie ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het hoogheemraadschap over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem.

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2010 - 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak.

In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Watertoets

Voor ruimtelijke projecten dient een 'watertoets' doorlopen te worden. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor de herontwikkeling van het perceel Straatweg 77 te Rotterdam is op 25 september 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is via deze weg door Grontmij, als adviseur van de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt toe met minder dan 500 m², door de aanleg van de nieuwe bebouwing en verharding. Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het project omvat 5 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen op een perceel van (in totaal) 945 m² en is daarmee beperkt van omvang.
- Het bestaande oppervlaktewater in de omgeving van de projectlocatie wordt niet aangepast.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die kunnen leiden tot verontreiniging.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.
- De aanleg van open water in het plangebied is niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte omvang van de projectlocatie. Hemelwater dat op de bebouwing valt wordt, net als in de huidige situatie, via het bestaande rioolstelsel afgevoerd.
- Hemelwater dat op de terreinverhardingen valt zal afstromen naar de onverharde gronden in het plangebied (tuinen) en binnen het plangebied infiltreren zonder bijzondere maatregelen.
- Afvalwater wordt afgevoerd door aansluiting op de bestaande riolering.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. Het hoogheemraadschap concludeert dat er weliswaar een waterstaatkundig belang is, maar dat de waterstaatkundige belangen door het uitvoeren van dit plan niet of slechts beperkt beïnvloed worden. Het hoogheemraadschap heeft daarom op 25 september 2013 een positief wateradvies afgegeven.

4.14 Conclusie

Op basis van voorgaand hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de herontwikkeling van het perceel Straatweg 77 te Rotterdam tot vijf grondgebonden woningen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het kostenverhaal. Voor dit project zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente Rotterdam en de initiatiefnemer, waarin onder meer is voorzien in het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden waar de uitbreiding is voorzien. Met de uitbreiding worden de bestaande woningen die vanwege de technische staat, leeftijd en omvang minder courant zijn, gesloopt. Deze woningen worden vervangen door vijf nieuwe, courante woningen. De kosten die initiatiefnemer maakt voor de herontwikkeling worden gedekt uit de meerwaarde die ontstaat als gevolg van het project. De initiatiefnemer kan beschikken over voldoende middelen voor realisering van het project en wordt in staat geacht het plan te realiseren.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgers en maatschappelijke organisaties worden bij de bouwplannen betrokken bij de voorbereiding en gedurende de procedure van de omgevingsvergunning.

Inspraak en vooroverleg

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht vindt vooroverleg plaats 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 bij de ontwikkeling. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan inspraak worden verleend bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning.

Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

Beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

6 Conclusie

Algemeen kan gesteld worden dat de herontwikkeling van de Straatweg 77 in Rotterdam in relatie tot de omgeving beleidsmatig, ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is. Bij de beoordeling van het project op ruimtelijk relevante aspecten kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd die het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project in de weg staan.

Bijlage 1

Watertoets



Code: 20130925-40-

Datum: 2013-09-25

Geachte heer/mevrouw,

U heeft, via www.dewatertoets.nl, een watertoets uitgevoerd voor een plan binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de door u verstrekte gegevens concluderen wij dat er een waterstaatkundig belang is. De waterstaatkundige belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies.

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen met daarin een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie van het plan en een verwijzing te maken naar deze watertoets. U kunt voor het maken van de waterparagraaf gebruik maken van de bijgevoegde voorbeeldtekst met daarin de samenvatting van het waterbeheerplan van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoogachtend,

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Maasboulevard 123
3063 GK Rotterdam

Telefoon: 010 45 37 335

E-mail: info@hhs.nl

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het hoogheemraadschap over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2010 - 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.



datum 25-9-2013
dossiercode 20130925-40-7652

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Rotterdam

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid?
nee

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?
nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering tot gevolg?
nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

De WaterToets 2012