Ruimtelijke onderbouwing
Voornsehof te Charlois, Rotterdam

2 maart 2012

Tauw

Ruimtelijke onderbouwing
Voornsehof te Charlois, Rotterdam

Kenmerk R002-4816568ADS-per-V05-NL

Verantwoording

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Voornsehof te Charlois, Rotterdam
Opdrachtgever	Vestia
Projectleider	Boudewijn van Ardenne
Auteur(s)	Andrea Dijkstra
Tweede lezer	Suzanne Swenne
Projectnummer	4816568
Aantal pagina's	24 (exclusief bijlagen)
Datum	2 maart 2012
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
afdeling Bodem & Milieu
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 91 1
Fax +31 57 06 99 66 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Tauw

Kenmerk R002-4816568ADS-per-V05-NL

Inhoud

Verantwoording en colofon **5**

1 Inleiding **9**
1.1 Ligging plangebied 9
1.2 Opzet ruimtelijke onderbouwing 10

2 Omschrijving project **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Voorgenomen activiteit 12

3 Beleidskader **13**
3.1 Bestemmingsplan Oud Charlois 13
3.2 Stadsvisie Rotterdam 13
3.3 Pact op Zuid (2006) 14
3.4 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) 14
3.5 Programma duurzaam 15

4 Milieuonderzoeken **17**
4.1 Geluid 17
4.1.1 Wegverkeer 17
4.1.2 Industrie lawaai 17
4.1.3 Gemeentelijk beleid 17
4.2 Bodem 17
4.3 Externe veiligheid 18
4.4 Luchtkwaliteit 18
4.5 Niet gesprongen explosieven 18
4.6 Verkeersaspecten 19
4.7 Wateraspecten 19
4.8 Ecologie 20
4.9 Archeologie 20
4.10 Cultuurhistorie 21
4.11 Noodzaak MER 21

5 Uitvoerbaarheid en afweging **23**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 23
5.2 Afweging 23

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundig plan
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoeken
4. Niet gesprongen explosieven
5. Watertoets
6. Ecologie
7. Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

Vestia wil ter plaatse van de ‘Voornsehof’ 47 eengezinswoningen en een voorzieningengebouw op twee braakliggende bouwblokken realiseren. In het voorzieningengebouw kunnen bijvoorbeeld een ‘apotheek en huisarts onder één dak’ (AHOED) en/of eventueel een kinderdagverblijf gevestigd worden. Ten behoeve van deze woningen en voorzieningen wordt parkeergelegenheid gerealiseerd. De plannen leveren een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit en diversiteit van het woningaanbod en passen in de doelstellingen van de Stadsvisie en het Pact op Zuid, maar passen niet geheel in het vigerende bestemmingsplan ‘Oud Charlois’ (november 2007, onherroepelijk 11 december 2008).

De woningen tussen Verboomstraat en Nieuwenhoornstraat kunnen binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het voorzieningengebouw tussen de Verboomstraat en de Nieuwenhoornstraat kan niet gerealiseerd worden binnen het bestemmingsplan. De woningen tussen Nieuwenhoornstraat en De Quackstraat komen op een andere plek. Daarom moet een afwijking van het bestemmingsplan in het kader van de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

1.1 Ligging plangebied

De locatie Voornsehof wordt in het westen begrensd door de Verboomstraat, in het noorden door het terrein van de speeltuin, in het oosten door het plantsoen langs de De Quackstraat en in het zuiden door de Barendregtstraat. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de wijk Charlois weergegeven. De bebouwing is reeds gesloopt in 2010. In onderstaand figuur is de bestaande situatie voor de sloop weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de wijk Charlois (bestaande situatie voor de sloop)

1.2 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter beschrijving en onderbouwing van het afwijkingsbesluit en bevat de resultaten van de verrichte onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. In hoofdstuk 4 zijn vervolgens de resultaten van de onderzoeken beschreven. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid en afweging van de plannen.

2 Omschrijving project

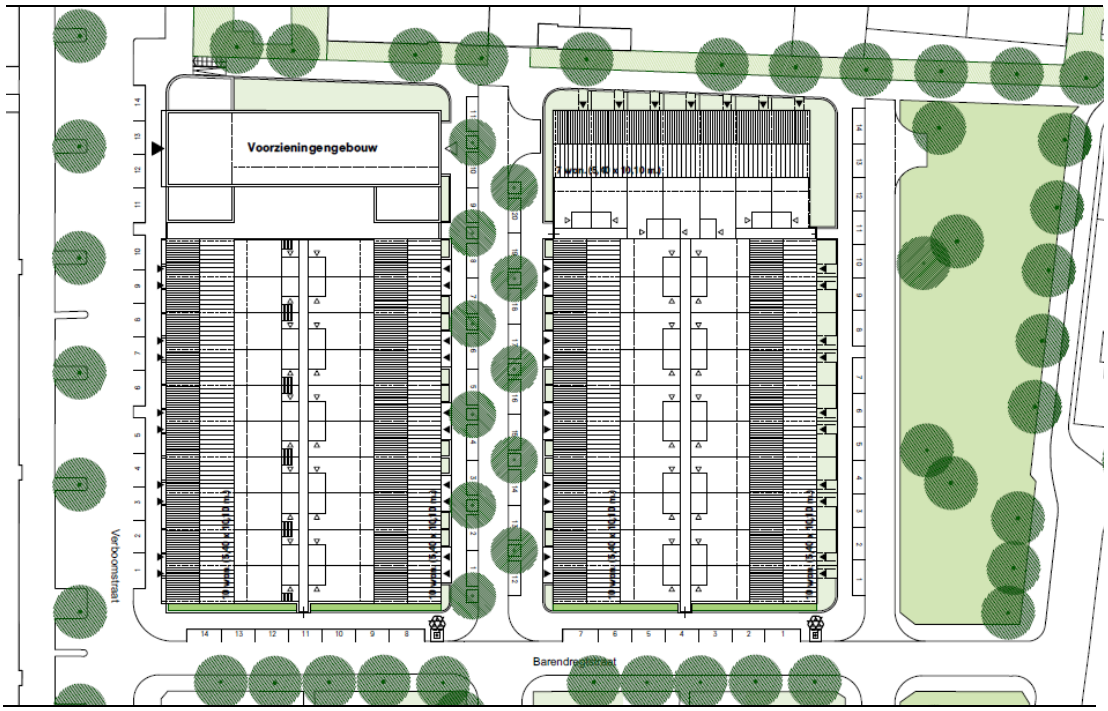
2.1 Huidige situatie

De huidige locatie Voornsehof bestond uit twee bouwblokken aan weerszijden van de Nieuwenhoornstraat. De locatie is in de jaren vijftig bebouwd. Op het bouwblok tussen Nieuwenhoornstraat en Verboomstraat stonden twee rijen met portiekwoningen (totaal 60 woningen). Op het bouwblok tussen Nieuwenhoornstraat en De Quackstraat stond een tweelaagse hofbebouwing met ‘bejaardenwoningen’, geopend naar het plantsoen (totaal 44 woningen). De bebouwing op beide bouwblokken is in 2010 gesloopt. In figuur 2.1 is de situatie voordat er gesloopt werd, weergegeven.

Figuur 2.1 Bestaande situatie voor sloop

2.2 Voorgenomen activiteit

Het voornemen bestaat uit 47 eengezinswoningen,en een voorzieningengebouw, waarbij de voorzieningen kunnen bestaan uit een voorzieningengebouw voor bijvoorbeeld ‘apotheek en huisarts onder één dak’ (AHOED) en/of eventueel kinderopvang. Parallel aan de rijbanen wordt parkeergelegenheid gerealiseerd. Onderstaand figuur geeft de nieuwe situatie weer. De Nijl Architecten heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is weergegeven in bijlage 1.



Figuur 2.2 Nieuwe situatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidskaders welke betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling en het feit dat het vervangende woningbouw is, gaan we alleen in op het gemeentelijk beleid. Het voornemen is inpasbaar wat betreft het rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bestemmingsplan Oud Charlois

In het vigerende bestemmingsplan Oud Charlois (november 2007, onherroepelijk 11 december 2008) heeft het plangebied meerdere bestemmingen. Dit betreffen de bestemmingen woningen, verblijfsgebied, groen en tuin.

De realisatie van het plan past slechts gedeeltelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Oud Charlois. De woningen tussen Verboomstraat en Nieuwenhoornstraat kunnen binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het voorzieningengebouw tussen de Verboomstraat en de Nieuwenhoornstraat kan niet gerealiseerd worden binnen het bestemmingsplan. De woningen tussen Nieuwenhoornstraat en De Quackstraat komen op een andere plek, waardoor ook het groen op een andere plek komt te liggen.

Binnen het geldende bestemmingsplan is zodoende geen ruimte om mee te werken aan het plan. Medewerking om van het bestemmingsplan af te wijken is op grond van de Wabo mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (oude "projectbesluit") vereist.

3.2 Stadsvisie Rotterdam

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad van Rotterdam ‘De Stadsvisie Rotterdam een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030’ vastgesteld. De Stadsvisie Rotterdam 2030 geeft helderheid over de plannen van het gemeentebestuur en bevat het ruimtelijk kader voor alle plannen, projecten en investeringen in de stad.

In de Stadsvisie is als doelstelling aangegeven om de zwakke woonmilieus te transformeren door middel van het doorzetten van herstructurering en het actief aanpakken van de verouderde woningvoorraad. Oud Charlois valt onder de categorie zwakke woonmilieus.

De ontwikkeling van de locatie Voornsehof is van belang voor de vitaliteit van Oud Charlois. Met het nieuwe programma van de eengezinswoningen met tuin en een voorzieningengebouw kan aan het gebied een impuls worden gegeven.

De eengezinswoningen bieden een goede aanvulling op het woningaanbod in de omgeving, dat overwegend uit benedenbovenwoningen en appartementen bestaat. Het voorzieningengebouw biedt ruimte voor eerstelijns gezondheidszorg, eventueel gecombineerd met kinderopvang (nabij de bestaande speeltuin). Daarmee wordt het voorzieningenniveau van de buurt vergroot. Eengezinswoningen met tuin en een goed voorzieningenniveau zijn aantrekkelijk voor gezinnen.

Verder is de ontwikkeling van de locatie Voornsehof beperkt van omvang en sluit in bebouwingsvorm aan bij de omgeving. Die omgeving heeft een vanzelfsprekende kwaliteit, zowel in stedenbouwkundige structuur als in het beeld van de architectuur. Daarom is gezocht naar continuïteit: aansluiting in structuur en beeld.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen een positieve bijdrage levert aan de transformatie van Oud Charlois.

3.3 Pact op Zuid (2006)

Het Pact op Zuid is een gezamenlijk extra investeringsprogramma voor Rotterdam tot 2015, opgesteld door woningcorporaties, de gemeente Rotterdam en de deelgemeenten op Zuid. Het pact haakt aan bij bestaand initiatieven, maar zorgt ook voor bijsturing, afstemming en vooral intensivering van maatregelen.

Het Pact op Zuid rust op drie pijlers die tezamen de sociale, de economische en de fysieke kwaliteiten van Zuid moeten vergroten. De pijlers zijn: Krachtige buurten, Aantrekkelijke wijken en Sterk Zuid. Het voornemen past binnen deze pijlers.

3.4 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 bestrijkt het grondgebied van alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bestemd voor een periode van vijftien jaar (2005-2020). Het RR2020 is twee plannen in één: een streekplan en een regionaal structuurplan. In die tijd moet er veel gebeuren. De regio heeft ook *meer kwaliteit* nodig. De noodzakelijke groei stelt hogere eisen aan de infrastructuur, het landschap en het milieu. De regio heeft *meer variatie* nodig. Er is een bredere economische basis nodig en een veelzijdiger aanbod aan woningen. En de regio heeft *meer tempo* nodig. Er wordt nu al met veel inzet gebouwd, maar de vernieuwing blijkt de hoge maatschappelijke dynamiek in deze regio nog niet bij te houden. Het voornemen past binnen de kaders van het RR2020.

3.5 Programma duurzaam

Het Programma duurzaam is opgesteld door de gemeente Rotterdam om een schone, groene en gezonde stad te realiseren. Dit programma loopt tot 2014.

Op 16 juli 2008 heeft Estrade Projecten (onderdeel van Vestia) met de Gemeente Rotterdam een samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin de ambitie is uitgesproken om vanaf 2009 bouwprojecten te realiseren met een CO_2-reductie van 25% en vanaf 2011 projecten met een CO_2-reductie van 50%. Met deze samenwerkingsovereenkomst geeft Vestia invulling aan het Programma duurzaam.

Op basis van het programma GPR zal de duurzaamheid inzichtelijk worden gemaakt. Dit meetinstrument is een computerprogramma, dat de duurzaamheid meet op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

4 Milieuonderzoeken

Om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moeten de effecten van de verschillende sectorale thema's worden beschouwd. In dit hoofdstuk zijn deze effecten besproken.

4.1 Geluid

In februari 2012 is door Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer en industrielawaai. Het onderzoek is weergegeven in bijlage 2. Onderstaand zijn in het kort de conclusies van het onderzoek weergegeven.

4.1.1 Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de voorgenomen bouwblokken maximaal 54 dB bedraagt ten gevolge van stedelijk wegverkeer over de Verboomstraat en de Nieuwenhoornstraat. De geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar blijft lager dan de maximale ontheffingswaarde. Omdat het hier 30 km/uur wegen betreft hoeft voor het stedelijke wegverkeer geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.1.2 Industrie lawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ten gevolge van de Waal/-Eemhaven op de bouwblokken 1, 2, 3, 4, 5 en 6 met maximaal 3 dB(A) wordt overschreden. De geluidbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximaal te ontheffen waarden. Voor het bouwplan dienen hogere waarden ten gevolge van het industrieterrein Waal/-Eemhaven te worden aangevraagd.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Alle woningen en geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied zijn voorzien van minimaal een geluidluwe zijde ten gevolge van het stedelijke wegverkeer en het gecumuleerde industrielawaai afkomstig van de industrieterreinen Waal / -Eemhaven en Maashaven - Rijnhaven.

4.2 Bodem

Wanneer een gebied ontwikkeld wordt, moet de bodemkwaliteit onderzocht worden (Besluit Bodemkwaliteit). De woonbestemming is namelijk een gevoelige functie. Wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet moet deze gesaneerd worden.

In december 2010 heeft Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek heeft in september 2011 door Tauw een herbemonstering van een peilbuis plaatsgevonden en is in december 2011 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn weergegeven in bijlage 3. Doel van de onderzoeken is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Voorafgaand aan de bodemonderzoeken is een vooronderzoek conform de NEN-5725 verricht.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten concentraties zijn licht tot matig verhoogd aan barium, zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Dit geeft naar verwachting geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu. Zodra toetsingswaarden worden overschreden (wat het geval is op het perceel) is eventueel vrijkomende grond niet meer voor onbeperkt hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied of in het plangebied zelf vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water en per buisleiding plaats. Uit de toetsing door de gemeente is gebleken dat er geen externe veiligheidsonderzoek noodzakelijk is. Het is daarom niet nodig om het plaatsgebonden risico of het groepsrisico bij het besluit te betrekken.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij invoering van de Wet luchtkwaliteit eind 2007 is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet meer noodzakelijk. De geplande ontwikkeling brengt geen extra verkeer met zich mee en de verkeersstructuur wordt niet gewijzigd. Daarnaast is in de Regeling NIBM voor woningbouw dat woningbouwontwikkeling met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, of twee ontsluitingswegen en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen altijd als NIBM beschouwd mogen worden. Daarmee kan de geplande ontwikkeling dus als NIBM beschouwd worden en is daarmee inpasbaar.

De NSL Monitoringstool 2011 geeft weer dat de achtergrondconcentratie PM_{10} in het plangebied vanaf 2011 kleiner is dan 30 µg/m^3. De achtergrondconcentratie NO_2 is vanaf 2011 kleiner dan 36 µg/m^3.

4.5 Niet gesprongen explosieven

In december 2011 is door de gemeente Rotterdam een controleverzoek naar niet gesprongen explosieven uitgevoerd. De door de gemeente verstuurde brief van 12 december 2011 is weergegeven in bijlage 4. Een controleverzoek is een quickscan van een aantal bronnen op aanwijzingen die kunnen duiden op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

De gemeente concludeert dat op basis van de bekeken gegevens het risico, ten aanzien van het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, op de betreffende locatie laag is. Derhalve worden geen belemmeringen gezien voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

4.6 Verkeersaspecten

De verkeerstructuur wordt op hoofdlijnen niet gewijzigd. De Verboomstraat blijft de belangrijkste ontsluitingsweg, gevolgd door de Barendregtstraat. De Nieuwenhoornstraat en De Quackstraat lopen dood bij de speeltuin en krijgen een ‘keerhamer’. Het pad langs de speeltuin (Oudenhoornstraat) blijft autovrij. Langs het plantsoen komt een nieuwe weg. Een verandering in de verkeersbewegingen wordt niet verwacht. Aangezien in het verleden de locatie ook bebouwd was.

De parkeeropgave is bepaald op basis van de nieuwe parkeernormen die recentelijk door de gemeente Rotterdam zijn vastgesteld. Gezien de verschillen in gebruiksintensiteit gedurende de dag, kan met dubbelgebruik voor de woningen en het voorzieningengebouw worden gerekend. Dit leidt tot een parkeeropgave van 64 plaatsen. In overleg met de deelgemeente worden in het totaal 62 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.7 Wateraspecten

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure te worden doorlopen. Sinds 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten. Met het doorlopen van de watertoets vindt vooroverleg plaats tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder en worden afspraken gemaakt over relevante wateraspecten in het te ontwikkelen plan.
In december 2011 is door Tauw een watertoets uitgevoerd. De watertoets is weergegeven in bijlage 5. Uit de watertoets blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied het verhard oppervlak met 1665 m^2 toeneemt. De ontwikkelingen hebben geen schadelijk effect op de kwaliteit van het grond- en of oppervlaktewater, maar zullen door de toename aan verhard oppervlak (meer als de drempel van 250 m^2) wel gecompenseerd moeten worden door het graven van extra oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied als het plangebied.

Het Waterschap Hollandse Delta hanteert hiervoor de beleidsregel “versnelde afvoer verhard oppervlak”. Als gevolg hiervan moet 10 % van extra verharding (166,5 m^2) direct gecompenseerd worden door het graven van dezelfde hoeveelheid oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied (het plangebied heeft namelijk geen oppervlaktewater)[1]. Moet er in een hoofdwatergang worden gecompenseerd, dan kan het onderhoud worden afgekocht met een eenmalige afkoopsom. De transactie wordt via een EBO (Eigendom, Beheer en Onderhoud)[2]-overeenkomst vastgelegd.

[1] In het stedenbouwkundigplan d.d. 02 december 2011 is vermeld dat compensatie door middel van aanleg van voorzieningen voor hemelwaterafvoer kan plaatsvinden. Dit is niet correct, de informatie in watertoets notitie is leidend
[2] Beleidsregel “versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak”, Keur Waterschap Hollandse Delta

Indien een ontwikkelaar geen 10 % open water wil aanleggen binnen hetzelfde peilgebied, dan moeten hiervoor aparte berekeningen worden uitgevoerd. Door middel van de berekening kan de ontwikkelaar aantonen dat de toename aan verhard oppervlak mogelijk geen significante effecten heeft op het watersysteem. Vestia treedt over de mogelijkheden overleg met het Waterschap Hollandse Delta.

4.8 Ecologie

De bescherming van belangrijke natuurwaarden is geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet beschermt bepaalde gebieden.
De Flora- en faunawet beoogt bepaalde diersoorten te beschermen.

Gezien de lokale aard van de werkzaamheden en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden is toetsing aan de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk.
Zodoende dient te beoogde ontwikkeling uitsluitend getoetst te worden in het kader van soortbescherming (de Flora- en faunawet).
In december 2011 is een toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden uitgevoerd door Tauw. Deze toetsing is weergegeven in bijlage 6. De toetsing laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is daarom niet nodig. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is evenmin nodig.

Vanuit de Flora- en faunawet gelden daarom met uitzondering van de zorgplicht, geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarom reëel.

Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen dienen te worden beschermd tijdens de broedperiode. Het verwijderen van bomen, struiken en ruige vegetatie dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit en dient buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

4.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ[3] bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ[4] worden bewaard.

[3] In sit = in de bodem [bewaren]
[4] Ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In december 2011 is door BOOR een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat gesteld kan worden dat de kans zeer klein is dat bij de herinrichting van het plangebied archeologische waarden dusdanig verstoord zullen worden, dat onderzoeksmogelijkheden voor de toekomst uitgesloten zijn.
Op basis van bovenstaande conclusie luidt de aanbeveling voor het plangebied Rotterdam Voornsehof dat er geen voorzieningen getroffen hoeven te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Zonder verder archeologisch onderzoek kan worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden. Wel dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten in het plangebied.

4.10 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Vanaf dat moment is voor alle ruimtelijke ontwikkelingen ‘Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden’ verplicht. Dit betekent dat ook alle niet beschermde bouwhistorische en historisch geografische waarden onderzocht moeten worden. De conclusies ten aanzien van cultuurhistorie dienen vervolgens opgenomen te worden in het bestemmingsplan of projectbesluit.

De ontwikkeling van de locatie Voornsehof is beperkt van omvang en sluit in bebouwingsvorm aan bij de omgeving. Die omgeving heeft een vanzelfsprekende kwaliteit, zowel in stedenbouwkundige structuur als in het beeld van de architectuur. Daarom is gezocht naar continuïteit: aansluiting in structuur en beeld. Derhalve worden geen belemmeringen gezien voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

4.11 Noodzaak MER

Vanuit het arrest van het hof van justitie van de EU d.d. 15 oktober 2009 is artikel 2 van het besluitMER per 1 april 2011 aangepast met een uitbreiding van lid 5, en een nieuw lid 6. Dit wordt ook wel aangehaald als de “vergewisplicht”. Het is aan het bevoegd gezag om zich er van te voren van te vergewissen of er voor een activiteit die op de D-lijst staat (kolom 1) maar waarvan de indicatieve drempels niet worden overschreden (kolom 2), voldoende duidelijk is dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

De voorgenomen activiteit komt voor in de D-lijst van het besluitMER als D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Voor bovengenoemde activiteit van de D-lijst bestaat een MER-plicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat. Het project betreft slechts de realisatie van 47 woningen. Aangezien de voorgenomen activiteit genoemd wordt op de D-lijst is er een vergewisplicht. Op basis van bijlage III van de “EU richtlijn milieubeoordeling” project kan het volgende worden geconcludeerd:.

Gelet op de beperkte omvang van het project (het project veroorzaakt geen afvalstoffen, verontreiniging, hinder of risico op ongevallen), de aansluiting van het project in bebouwingsvorm aan de (stedelijke) omgeving en het uitblijven van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r. procedure noodzakelijk.

5 Uitvoerbaarheid en afweging

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan kan grotendeels op eigen grond van Vestia gerealiseerd worden. Voor een beperkt deel van de locatie is een grondruil noodzakelijk. Gemeente en Vestia sluiten een anterieure overeenkomst, waarin de overdracht van gronden en de verdeling van de kosten wordt geregeld. Voor het plan is een quickscan risico's planschade uitgevoerd.

5.2 Afweging

Op basis van de informatie uit voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat er geen knelpunten zijn op basis van ruimtelijke- en milieutechnische aspecten. De voorgenomen activiteit is zodoende met een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Bijlage

1

Stedenbouwkundig plan

Bijlage

2

Akoestisch onderzoek

Bijlage

3

Bodemonderzoeken

Bijlage

4

Niet gesprongen explosieven

Bijlage

5

Watertoets

Bijlage

6

Ecologie

Bijlage

7

Archeologisch onderzoek