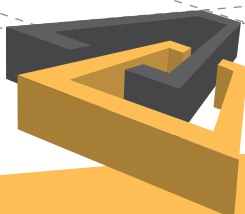


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KANDELAARWEG 77, ROTTERDAM



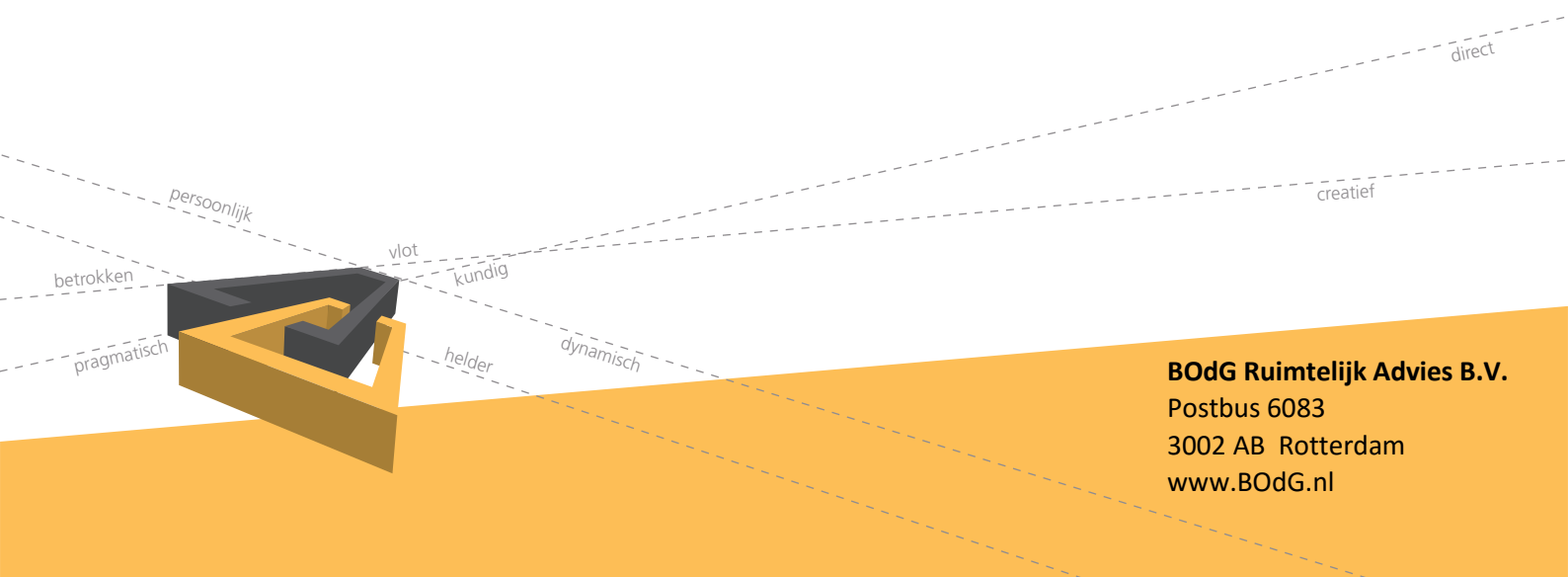
9 maart 2016

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KANDELAARWEG 77, ROTTERDAM

Datum: 9 maart 2016

In opdracht van: Fam. M. Bijl



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het project.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Huidige situatie	13
3.2 Projectbeschrijving	15
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Bodem.....	23
4.7 Archeologie	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Duurzaamheid.....	26
4.9 Milieueffectrapportage.....	26
5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	29
5.2 Vooroverleg	29
6. CONCLUSIE	31

BIJLAGE: Projectkaart

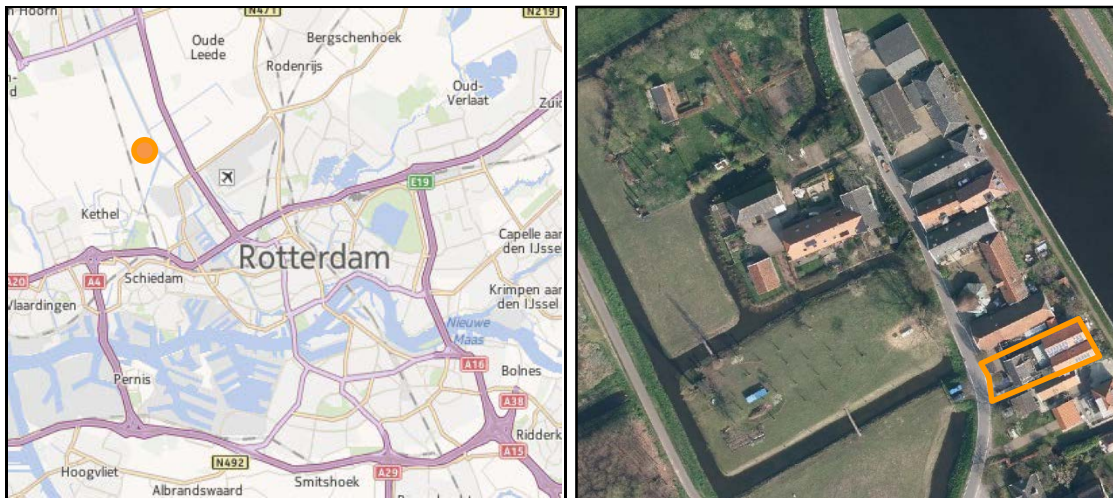
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Kandelaarweg 77 te Rotterdam bevond zich in het verleden een woning. Deze woning werd echter onderdeel van een bedrijfsgebouw, waarvan de betreffende werkplaats een jaar of vijftien geleden naar Schiedam is verplaatst. De huidige eigenaar is voornemens om het oude gebouw te slopen en hiervoor opnieuw een woning op te richten. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het nu geldende juridisch-planologisch kader (zie §1.3). Om realisatie mogelijk te maken, wordt dan ook een omgevingsvergunningprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (afwijken regels bestemmingsplan). Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging van het project*

Tussen Rotterdam en Delft zijn langs de rivier de Delftse Schie twee buurtschappen gelegen, namelijk De Zweth en Kandelaar. Laatstgenoemde bevindt zich op de westelijke oever ten noorden van het bedrijventerrein 'Noord-West' en ter hoogte van de begraafplaats Hofwijk. De in het buurtschap aanwezige woningen zijn voornamelijk gelegen tussen de Kandelaarweg en de Delftse Schie. Hetzelfde geldt voor het projectgebied, dat op een deel van het perceel Kandelaarweg 77 is gelegen. Dit perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kandelaarweg en aan de zuidzijde van het buurtschap. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit grasland, dan wel bosgebied.



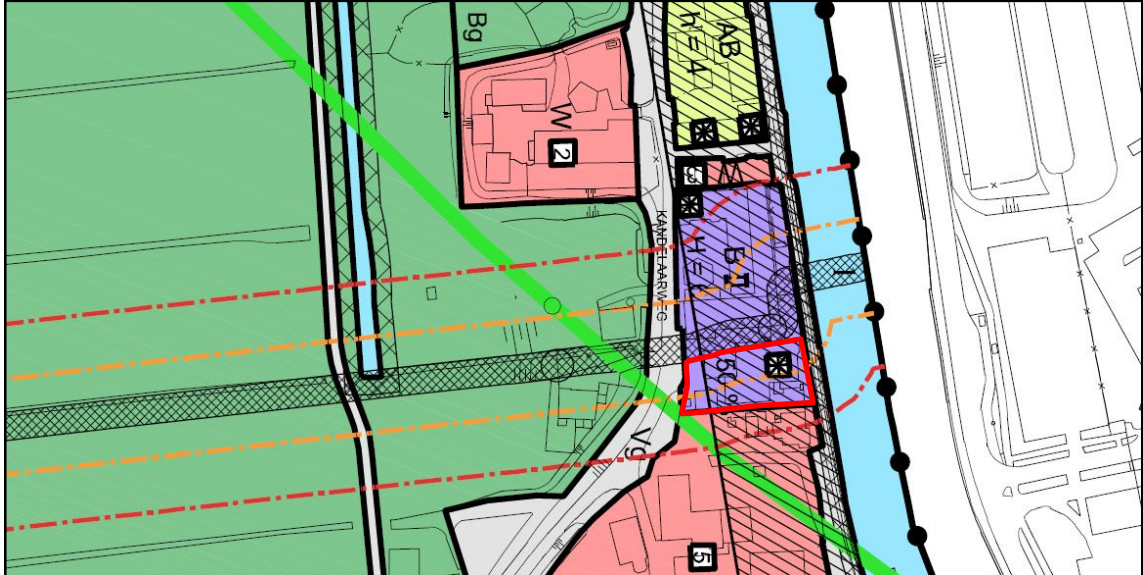
Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied (oranje) in omgeving Rotterdam (links) en in het buurtschap (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied is op dit moment het bestemmingsplan "Noord-Kethelpolder" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 14 februari 2008 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld, waarna Gedeputeerde Staten het plan op 7 oktober 2008 goedgekeurd hebben. Het plan is sinds 17 januari 2009 onherroepelijk.

Ter plaatse van het projectgebied (zie afbeelding 2) is de bestemming 'Bedrijven' van toepassing. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven (tot en met milieucategorie 2). Wonen is uitsluiten toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan'.

Op de betreffende gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Het bouwvlak mag daarbij voor 50% bebouwd worden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt. Voor een bedrijfswoning geldt daarbij, dat de inhoud niet meer dan 650 m³ mag bedragen. De bij de woning behorende bijgebouwen worden daarbij meegeteld.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Noord-Kethelpolder" (projectgebied rood omkaderd).

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Noord-Kethelpolder" is geen aanduiding opgenomen voor het oprichten van een (bedrijfs)woning en de geldende bestemming 'Bedrijven' laat deze ontwikkeling niet toe. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de woning gerealiseerd kan worden.

1.4

Procedure

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

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de woning te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd aangevraagd met alle andere voor het project benodigde omgevingsvergunningen, zoals bijvoorbeeld die voor de activiteit 'bouwen'.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder op het voornemen om een woning te realiseren.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om projecten van nationaal belang, waarvoor in de SVIR kaderstellende uitspraken zijn opgenomen die beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze wordt ook wel aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de projecten van nationaal belang. 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. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft het geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Dit is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent, dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Kandelaarweg 77. De voorgenomen ontwikkeling wordt als passend binnen het nationaal beleid ervaren.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma Ruimte

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

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

Het projectgebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als BSD. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. 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. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het BSD, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel waar de woonfunctie tot 1957 aanwezig is geweest. Vanaf die tijd heeft het voormalige woonhuis dienst gedaan als bedrijfsruimte. De voorgestelde herontwikkeling brengt de oude functie ter plaatse terug en leidt tevens tot een herinrichting van het bedrijfsperceel. De voormalige werkplaats en bijbehorende bouwwerken worden namelijk gesloopt. De voorziene woning

wordt gebouwd voor eigen behoefte. Daarnaast past de voorziene woning binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De ontsluiting per auto is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad te realiseren. Daarbij wordt mede bedoeld op voldoende recreatieve mogelijkheden.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van één van deze VIP-gebieden.

De Noord-Kethelpolder wordt in de stadsvisie aangemerkt als ommeland, alwaar het recreatief landschap versterkt moet worden. Hierbij wordt gedacht aan verdere natuurontwikkeling. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk gebied, waardoor Rotterdam een aantrekkelijke stad wordt om in te wonen en te werken. Hiermee wordt selectieve migratie voorkomen, waardoor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. Hiervoor is het ook noodzakelijk om voldoende woningen in de juiste woonmilieus te realiseren, zoals woningen in het groen- en/of rustig stedelijke woonmilieu.

Woonvisie 'Wonen in Rotterdam'

De in 2003 vastgestelde gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil Rotterdam het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd. Herstructurering is hiervoor de meeste aangewezen oplossing. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "Wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren. Hiervoor zijn concrete en praktische inspanningen en instrumenten nodig. Deze zijn vastgelegd in het "Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014".

Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is Welstandsnota Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft immers specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het projectgebied en omgeving valt binnen het welstandsniveau 'regulier' en wordt getypeerd als 'historische linten en kernen'. Karakteristiek voor linten is de eenvoudige, lineaire structuur. Door de diversiteit van functies langs linten, is vaak sprake van een informeel karakter. Typerend is dat vaak pand voor pand is gebouwd. Hierdoor dateren deze uit verschillende perioden en zijn ze vormgegeven in diverse stijlen. Vorm, massa, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing zijn onderling verschillend. Tot op zekere hoogte kan het lint dan ook plaats bieden aan gebouwen van verschillende bouwstijlen, afmetingen, hoogtes en materialen. Bij de 'lossere' linten is het zicht tussen de bebouwing door uitermate karakteristiek.

Conclusie

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

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

3.1 *Huidige situatie*

Het gebied Midden-Delfland omvat het groene gebied (ruwweg) tussen de gemeenten Delft, Westland, Maassluis, Vlaardingen en Schiedam en de rijksweg A13. Het bestaat uit 19 verschillende polders, waarbij overwegend de agrarische en/of recreatieve functie aanwezig is al dan niet in combinatie met natuurbehoud en/of –ontwikkeling.

Eén van de polders die onderdeel uit maken van het gebied Midden-Delfland betreft de polder Noord-Kethel. Deze wordt globaal begrensd door Delft in het noorden, de Delftse Schie in het oosten, Schiedam in het zuiden en de nu in aanleg zijnde Rijksweg A4 in het westen. Typierend voor dit gebied is de strakke slagenverkaveling, waarbij sprake is van een oost-westelijke ontginningsrichting. Het aanwezige slotenpatroon maakt deze ontginningsrichting duidelijk. De landschapswaarden worden bepaald door het verkavelingspatroon van het slagenlandschap en het open landschap. De polder Noord-Kethel kent een sterke driedeling in functies. Zo staat het noordelijk deel overwegend ten dienste aan veehouderijbedrijven met aandacht voor weidevogels. Het centrale deel is aangemerkt als bestaand / gepland EHS-gebied, waarbij de nadruk ligt op weidevogelgebieden. Het zuidelijk deel betreft een grootschalig extensief recreatiegebied, bestaande uit moerasvegetatie en opgaande beplanting. Hier is een uitgebreid recreatienetwerk aanwezig.

De bebouwing in de polder Noord-Kethel concentreert zich langs de Kandelaarweg, die deels parallel langs de Delftse Schie is gelegen. Het merendeel van de bebouwing is geclusterd in de buurtschappen Kandelaar en Zweth. Daarbuiten is vooral sprake van solitaire bebouwing. De polder wordt doorsneden door de spoorlijn Rotterdam – Delft.



Afbeelding 3: Het buurtschap Kandelaar (links van de Schie) en de directe omgeving.

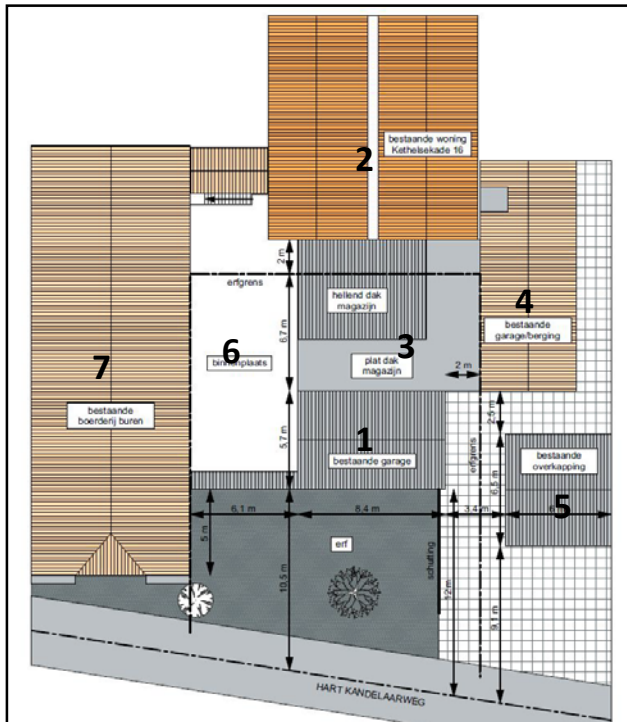
Het projectgebied is gelegen in het buurtschap Kandelaar, dat vernoemd is naar herberg “De Candelaar”. Deze heeft hier begin 17^e eeuw aan de Schie gestaan. De naam verwijst naar het 'vuurbaken' dat hier in ieder geval tot 1825 aanwezig is geweest ter verlichting van de schepen die in het donker afmeerden. Het was een baken zo hoog als een huis, opgetrokken in

steen en smeedijzer en in de vorm van een kandelaar. Het buurtschap is gelegen in de noordelijke oksel van de kruising van de Poldervaart met de Delftse Schie. Aan de overzijde van de Delftse Schie is de begraafplaats en crematorium Hofwijk gelegen. Buurtschap Kandelaar kent twee straten, de Kandelaarweg en de Kethelsekade. Laatstgenoemde ligt direct op de westelijke oever van de Delftse Schie. In totaal wonen zo'n zestig mensen in het buurtschap, verdeeld over circa 22 woningen. Deze zijn voornamelijk ingeklemd tussen de Kandelaarweg en de Delftse Schie. De gronden ten zuiden en westen zijn in gebruik als bos- en recreatiegebied. Aan de noordzijde bevinden zich nog agrarische gronden (weiland).



Afbeelding 4: Het gecombineerde perceel Kethelsekade 16 / Kandelaarweg 77 (oranje omkaderd).

Het perceel Kandelaarweg 77 is centraal gelegen in het buurtschap Kandelaar. Tot 1957 is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig (nummer 1 in afbeelding 5) geweest, met een bijbehorende schuur. Vanwege groei van de werkzaamheden is het naastgelegen perceel Kethelsekade 16 bij de bedrijfsactiviteiten betrokken. In 1981 is op dit perceel een bestaand



Afbeelding 5: Bestaande situatie op het gecombineerde perceel Kethelsekade 16 / Kandelaarweg 77.

woonhuis verbouwd en als bedrijfswoning in gebruik genomen(2). De woonfunctie op het perceel Kandelaarweg 77 is hierdoor komen te vervallen. Uiteindelijk behoorden op het gecombineerde perceel Kandelaarweg 77 / Kethelsekade 16 diverse panden tot het aanwezige aannemersbedrijf. Naast de eerder twee genoemde panden, gaat het daarbij om een magazijn (3) en een garage (4). Daarnaast bevindt zich op het perceel ook nog een overkapping (5). Doordat de bebouwing deels is gesitueerd tegen een naastgelegen boerderij (7) is een binnenplaats ontstaan (6) Sinds 2000 zijn de bedrijfsactiviteiten verplaatst naar Schiedam, waardoor de huidige opstallen momenteel voornamelijk dienst doen als garage / opslagruimte.

3.2

Projectbeschrijving

Door het vertrek van de bedrijfsactiviteiten op het gecombineerde perceel Kethelsekade 16 / Kandelaarweg 77 is veel ruimte vrijgekomen, die niet functioneel meer wordt gebruikt (zo'n 246 m² van de aanwezige 390 m²). Het doel van de bebouwing past dan ook niet meer bij de situatie van de gebruikers en de directe omgeving. Omdat een van de kinderen van initiatiefnemer graag in het buurtschap Kandelaar wil blijven wonen, is voorgenomen om de woning op het perceel Kandelaarweg 77 weer terug te brengen tot woning. Verval van het aanzicht wordt hierdoor voorkomen en ook wordt een oud stukje Kandelaar in ere hersteld. Verder verjongt de buurt en leidt de herontwikkeling tot een versterking van het gemeenschapsgevoel. Daarnaast worden enkele andere bouwwerken op het perceel afgebroken, waardoor meer ruimte voor groenvoorzieningen ontstaat.

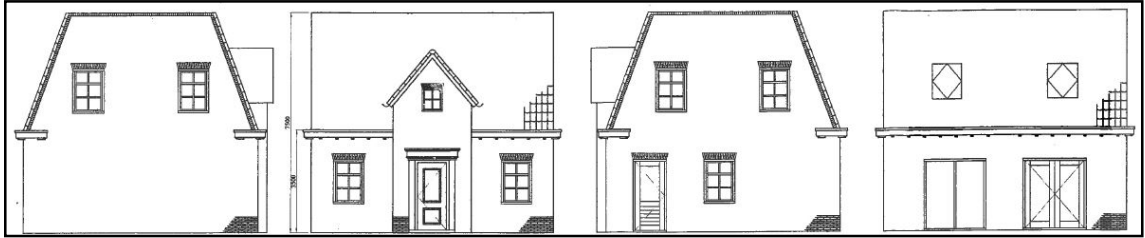


Afbeelding 6: De te slopen bouwwerken op het gecombineerde perceel Kethelsekade 16 / Kandelaarweg 77.

Het perceel Kandelaar 77 wordt doorsneden door een hogedruk aardgasleiding. Deze is gelegen op een afstand van circa 2,25 meter van de voormalige bedrijfswoning. Omdat het binnen een afstand van vier meter niet mogelijk is om een nieuw kwetsbaar object op te richten, wordt de gewenste woning 1,95 meter naar het zuiden verplaatst. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van het hart van de leiding bedraagt daardoor 4,2 meter.

De geplande woning heeft een grondoppervlak van circa 66 m² en bestaat uit één bouwlaag met kap. De woning krijgt een inhoud van zo'n 400 m³. In het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de oorspronkelijke bebouwing, waarbij verschillende aspecten zullen terug komen (kleur dakafdekking, ramen, deuren). Het sluit daarbij goed aan op de overige

bebouwing in het buurtschap. Desondanks krijgt het pand een modern en eigentijds karakter, waarbij ook rekening wordt gehouden met de veiligheidsaspecten. Zo worden houten kozijnen met brandwerende sponningen geplaatst en wordt aan de zijde van de hogedruk gasleiding gebruik gemaakt van brandwerend(e) glas en gevelbekleding.



Afbeelding 7: Impressie gevelaanzichten toekomstige woning op perceel Kandelaarweg 77.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 *Water*

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

Beleid

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 hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad. Daarnaast kent het Hoogheemraadschap van Delfland ook de 'Handreiking Watertoets voor gemeenten'. Deze handreiking geeft inzicht in hoe het hoogheemraadschap de watertoets procedureel en inhoudelijk invult, zodat ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aangesloten worden.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is gelegen in de Noord Kethelpolder met een zomerpeil van -3,27 NAP en winterpeil van -3,32 NAP. Binnen het plangebied is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. De huidige schuur heeft een grondoppervlak van circa 120 m²; de voorziene woning krijgt een grondoppervlak van circa 86 m². De voorgenomen ontwikkeling leidt dus tot een afname van het verhard oppervlak met zo'n 34 m². De overige delen van het perceel worden – net als in de huidige situatie – in gebruik genomen als tuin. Omdat ook geen aanpassingen aan de omliggende watergangen worden uitgevoerd, is het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde.

Waterkwaliteit

De Schie betreft een zogenoemd een KRW waterlichaam, wat inhoudt, dat de waterkwaliteit niet mag verslechteren als gevolg van voorgenomen ontwikkelingen. Alleen schoon hemelwater, bijvoorbeeld van daken, mag rechtstreeks naar de Schie. Afstromend oppervlaktewater met risico op vervuiling kan via een "zuiverende voorziening", zoals een grasberm naar de Schie. Zie onderstaand onder 'Afvalwater en riolering' hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met afvalwater.

Waterkering

Het projectgebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering langs de Delftse Schie. Op 31 juli 2014 heeft een medewerker van het hoogheemraadschap een bezoek gebracht aan het projectgebied. Daarbij is aangegeven, dat gezien de afstand tussen de waterkering en de geplande woning, geen voorzienbare problemen zijn te verwachten. Dit betekent, dat een watervergunning voor de bouwwerkzaamheden benodigd is. Wel dient rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige onderhoudswerkzaamheden aan de kering. Delfland is verantwoordelijk voor het op hoogte houden en sterk houden van de kering.

Afvalwater en riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. De verwachte toename van de afvalwaterproductie zal zeer minimaal zijn en leidt niet tot problemen. Daarnaast is het wenselijk om het hemelwater ter plaatse van deze woningen gescheiden van het afvalwater af te voeren. In de directe omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater geloosd kan worden. Van belang hierbij is de hoogte van het maaiveld ten opzichte van het water. Op basis daarvan zal bekeken worden, of het schone hemelwater van de daken rechtstreeks afgevoerd kan worden naar de Schie of naar het polderwater.

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)

Het Hoogheemraadschap van Delfland is betrokken bij het vooroverleg en naar aanleiding daarvan is de Waterparagraaf op onderdelen aangescherpt (zie ook Hoofd 6).

4.2

Milieuzonering

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

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

Uit het geldende bestemmingsplan "Noord-Kethelpolder" blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier een agrarisch bedrijf binnen de gelijknamige bestemming en de activiteiten binnen de bestemmingen 'Voorzieningen van openbaar nut' en 'Bedrijven II'. Het gaat hierbij in alle gevallen om activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste

milieucategorie 2. Uitzondering vormt een ambachtelijke smederij op het perceel Kandelaarweg 85-87, die te kwalificeren valt als een categorie 3-inrichting. Ook aan de oostzijde van de Delftse Schie is een categorie 3-inrichting gesitueerd, namelijk het crematorium Hofwijk.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. De omgeving van het projectgebied wordt hierbij aangemerkt als 'overgangsgebied'. Dit houdt in, dat inrichtingen tot en met milieucategorie 3 als passend in de omgeving worden ervaren. De aanwezige en op grond van de geldende bestemmingen toegestane inrichtingen worden dan ook als passend in een woonomgeving ervaren.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt aangezien op kortere afstand reeds gevoelige objecten bevinden. Deze zijn dan ook bepalend voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de gewenste woning binnen het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer 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.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de 'bouw' van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk een woning. Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen de toetsingszones van een gezonde spoorweg of industrieterrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze bronnen niet noodzakelijk. Ook het aspect 'luchtvaartlawaaï' behoeft geen verdere onderbouwing, aangezien het projectgebied is gelegen buiten de 20 Ke-contour van Rotterdam The Hague Airport. De ontwikkeling voldoet daarmee ook aan de motie 'Beynen'.

Het projectgebied bevindt zich wel binnen de toetsingszone van twee gezonde wegen, namelijk de Delftweg en de Kandelaarweg. Met een akoestisch onderzoek¹ is berekend, wat de geluidsbelasting van deze wegen op de gevel van de woning is. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het wegverkeer op de Delftweg niet wordt overschreden. Vanwege het wegverkeer op de Kandelaarweg is een maximale geluidbelasting van 49 dB berekend. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling, is het vanuit financieel en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig om maatregelen aan de bron en/of het overdrachtsgebied aan te brengen. Omdat de voorziene woning beschikt over zowel een

¹ Het GeluidBuro, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van nieuw te realiseren woningen aan de Kandelaarweg, september 2015, kenmerk 3047EW-xx00122.09.2015v1.0.

geluidluwe gevel als een geluidluwe buitenruimte, wordt voldaan aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Vandaar dat een ontheffing van de wordt aangevraagd.

Nader onderzoek naar het aspect geluid wordt niet noodzakelijk geacht. Dit thema levert geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied is één woning voorzien. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Kandelaarweg 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 is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀- en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het RIVM in 2015 gelegen tussen de 21 en 23 µg/m³ respectievelijk tussen de 24 en 26 µg/m³. In 2025 neemt de concentratie PM₁₀ licht af tot de bandbreedte 19 - 21 µg/m³. De concentratie NO₂ is in 2025 gelegen tussen 18 en 22 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgeboden 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.

In de omgeving van het projectgebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht; bij het ontbreken van risicovolle inrichtingen (anders dan Rotterdam The Hague Airport) worden deze bronnen niet nader besproken.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

De enige relevante weg met betrekking tot externe veiligheid is de Rijksweg A13. De afstand van deze weg tot aan het projectgebied bedraagt zo'n 805 meter. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied als het invloedsgebied groepsrisico niet over het projectgebied zijn gelegen. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een marginale toename van het aantal personen binnen het projectgebied. Het toevoegen van enkele personen is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Een nadere verantwoording kan daarom achterwege blijven. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A13 leidt niet tot belemmeringen. Nader onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over spoorweg

Op circa 935 meter ten westen van het projectgebied bevindt zich de spoorlijn Rotterdam – Delft. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Gezien de afstand tot aan het projectgebied wordt geconcludeerd, dat zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied groepsrisico niet over het projectgebied zijn gelegen. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een marginale toename van het aantal personen binnen het projectgebied. Het toevoegen van enkele personen is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Een nadere verantwoording kan daarom achterwege blijven. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A13 leidt niet tot belemmeringen. Nader onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over water

Uit het Basisnet Water blijkt, dat over de Delftse Schie gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze vaarroute is ongeveer op 30 meter afstand van het projectgebied gelegen en is aangeduid als een 'groene' vaarroute (binnenvaartcorridor zonder toetsafstand). Dit zijn routes van binnenvaart zonder frequent vervoer, waarbij geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en een plasbrandaandachtsgebied. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is volgens het Basisnet niet noodzakelijk, omdat nauwelijks merkbare verschillen optreden.

Transport gevaarlijke stoffen door buis

Uit de risicokaart² blijkt, dat in de directe omgeving van het projectgebied een aantal buisleidingen is gelegen. Het gaat hierbij om (nummering komt overeen met onderstaande afbeelding):

² www.risicokaart.nl

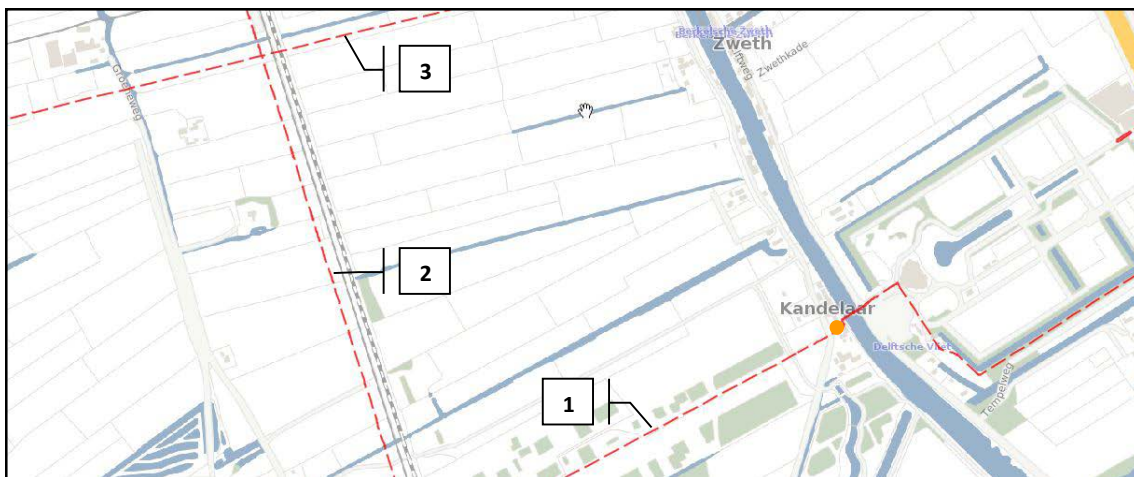
1. hogedruk aardgasleiding (W-521-01) met diameter van 12,5 inch en werkdruk van 40 bar;
2. hogedruk aardgasleiding (W-521-02) met diameter van 12,7 inch en werkdruk van 40 bar;
3. CO₂-leiding met een diameter van 26 inch en een werkdruk van 22 bar.

Gasleiding W-521-01 is recentelijk vervangen door een nieuwe leiding. Ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarvoor ook een kwantitatieve risicoanalyse is uitgevoerd (QRA). Uit deze QRA is gebleken, dat de plaatsgebonden risicocontouren op een afstand van vier meter uit de leiding niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. Van groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid buisleiding is geen sprake, omdat geen sprake is van een ongevalsscenario met 10 of meer slachtoffers.

Leiding W-521-01 doorkruist het perceel Kandelaarweg 77. De voormalige bedrijfswoning is hierbij op circa 2,25 meter uit het hart van de leiding gelegen en daarmee binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het niet mogelijk (Bevb) om binnen vier meter uit het hart van de leiding een nieuw kwetsbaar object op te richten. Vandaar dat de nieuwe woning 1,95 meter verder van de leiding wordt gepositioneerd. De afstand tussen het hart van de leiding en de nieuwe woning bedraagt daarmee 4,2 meter. Hierbij wordt voldaan aan het Bevb. Daarnaast worden in het kader van veiligheid nog diverse andere maatregelen genomen, zoals het gebruik van houten kozijnen met brandwerende sponningen. Tevens wordt aan de zijde van de hogedruk gasleiding gebruik gemaakt van brandwerend(e) glas en gevelbekleding.

Voor de CO₂-leiding geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour zich tot op vier meter uit het hart van de leiding uitstrekt. Het aandachtsgebied groepsrisico is tot op 23 meter uit het hart van de leiding gelegen. Aangezien de afstand van het projectgebied tot aan deze leiding zo'n 530 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering.

Daarnaast geldt voor alle buisleidingen, dat de voorgenomen ontwikkeling tot een marginale toename van het aantal personen binnen het projectgebied leidt. Het toevoegen van enkele personen is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Een nadere verantwoording kan daarom achterwege blijven. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen leidt niet tot belemmeringen. Nader onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.



Afbeelding 8: De in de omgeving van het projectgebied (oranje stip) liggende leidingen.

Luchtvaart

Na inwerkingtreding van de Wet luchtvaart, zal het vliegveld Rotterdam - The Hague Airport op grond van artikel 8.1 lid 3 Wet luchtvaart aangemerkt worden als een luchthaven van nationale betekenis. Op dat moment worden in het benodigde luchthavenbesluit regels opgenomen inzake de bestemming en het gebruik van de grond in verband met externe veiligheidsrisico's vanwege het luchthavenluchtverkeer. In het luchthavenbesluit wordt met betrekking tot externe veiligheid geregeld, dat:

- binnen de 10^{-5} plaatsgebonden risicocontour geen nieuwbouw van een gebouw is toegestaan en kwetsbare objecten moeten worden wegbestemd;
- tussen de 10^{-5} en 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren beperkte ontwikkelingen zijn toegestaan.

Hoewel de Wet luchtvaart voor dit onderdeel nog niet in werking is getreden, wordt hieraan wel getoetst. Het projectgebied is gelegen buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van Rotterdam - The Hague Airport. Deze contour leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de realisatie van de woning.

De realisatie van de voorziene woning leidt tot een marginale toename van het aantal personen binnen het projectgebied. Het toevoegen van enkele personen is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Een nadere beschouwing van het groepsrisico en/of het uitvoeren van een groepsrisico-berekening met behulp van de Airport Reken Tool wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect externe veiligheid vanwege het luchtvaartverkeer leidt niet tot belemmeringen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, is het projectgebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. Vandaar dat 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

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

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied geen bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn (geweest). Vandaar dat de locatie als 'onverdacht' wordt aangemerkt.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2015, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 4 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot ruim 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan is er één afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en lood. Tevens is sprake van een matige verontreiniging met koper. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's, matig verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK. Ook in het grondwater zijn zowel lichte als sterke verontreinigingen aangetroffen.

Gezien de analyseresultaten dient de hypothese van een 'onverdachte locatie' verworpen te worden. De huidige bodemkwaliteit is vanuit milieuhygiënisch oogpunt nog niet geschikt voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Nader onderzoek naar de omvang van de matige verontreinigingen aan koper en minerale olie en de sterke verontreiniging met PAK is noodzakelijk. Ook de in het grondwater aanwezige sterke verontreinigingen verdienen een nader onderzoek. Momenteel wordt dit aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien blijkt, dat sanering noodzakelijk is, dan zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar. De aanwezige bodemkwaliteit hoeft de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg te staan.

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 bureau-onderzoek 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.

³ BMA Milieu, Verkennend bodemonderzoek Kandelaarweg 77 Rotterdam, augustus 2015, rapportnummer NEN.2015.0058.

Het projectgebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied, aangezien op de Rotterdamse AWK aan de locatie deels een redelijke tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde en deels een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is gekoppeld. Archeologische waarden worden hierbij direct onder het maaiveld verwacht. Het gaat hier waarschijnlijk om waarden uit de perioden Romeinse tijd en (Late) Middeleeuwen.

Ondanks deze verwachtingswaarden acht het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam een archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk. Zo is de locatie door de huidige bebouwing al tot een diepte van circa 50 tot 70 centimeter beneden maaiveld verstoord. Daarnaast is het te verstoren terreinoppervlak te beperkt om een archeologisch vooronderzoek te rechtvaardigen.

4.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het dichtstbijzijnde gebied betreft "Oude Maas" dat op een afstand van ruim 12 kilometer is gelegen. Eventuele toename van stikstofemissie door realisatie van de gewenste woning heeft gezien de grote afstand geen effect op het Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde onderdelen van de EHS zijn op ongeveer 240 meter ten noorden van het projectgebied gelegen. Doordat realisatie van de voorziene woning niet leidt tot ingrepen in of direct nabij deze zones, zijn effecten redelijkerwijs uit te sluiten. Er is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Belangrijke weidevogelgebieden bevinden zich op circa 855 meter ten noorden en oosten van het projectgebied. Door deze relatief grote afstand is verstoring door geluid, licht en/of beweging redelijkerwijs uit te sluiten. Effecten op weidevogelgebieden zijn dan ook niet aan de orde.

Soortbescherming

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

In (de directe omgeving van) het projectgebied zijn diverse (strikt) beschermde dier- en plantensoorten meegenomen. Zo zijn in het buurtschap Kandelaar diverse vleermuissoorten

waargenomen⁴. Deze dieren maken echter geen gebruik van het projectgebied. Verstoring van deze dieren treedt dan ook niet op. Hetzelfde geldt voor de soortgroep vogels. Voor de overige soortgroepen geldt, dat in het projectgebied geen geschikte biotoop aanwezig is. Deze diersoorten zijn dan ook niet te verwachten. De Flora- en faunawet leidt niet tot een belemmering op de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied.

4.9 Duurzaamheid

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

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014. Veel van deze punten hebben echter geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied een woning te herbouwen. Wel kan gesteld worden, dat de nieuwbouw moet voldoen aan de moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten. Doordat ook een betere isolatie wordt toegepast, is sprake van een goede energie-efficiëntie. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam.

Het is vervolgens aan de eigenaar van het pand om op vrijwillige basis andere duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Hierbij kan gedacht worden aan het afkoppelen van regenwater, het gebruiken van halfverharding, toepassen van duurzame materialen bij de bouw en eventuele verbouwingen, realiseren van een groen dak, het aanleggen c.q. gebruiken van duurzame energie (zoals zonne-energie) en/of het gebruik van spaarlampen en waterbesparende kranen.

4.9 Milieueffectrapportage

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

⁴ B. van As Natuuronderzoek & Ecologisch Advies, Verslag quick-scan beschermde flora & fauna in de Kandelaar, 2013.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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

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

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

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

5.2 *Vooroverleg*

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Binnen de gestelde periode zijn vier overlegreacties ontvangen. Zo is van de DCMR milieudienst Rijnmond een informele reactie ontvangen. Het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) en de Gasunie N.V. hebben formeel gereageerd; deze zijn onderstaand samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Van de overige overlegpartners is geen reactie vernomen, waardoor aangenomen wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap geeft aan in de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' een aantal thema's te hebben aangegeven die zij graag terug wil laten komen in de kopjes van de waterparagraaf. Het gaat daarbij om "beleid", "Waterkwantiteit", "Waterkwaliteit", "Waterkeringen" en "Afvalwater en riolering". Aanvullend is per thema een voorstel aangeleverd voor de inhoud.

Beantwoording

De waterparagraaf is conform het verzoek aangescherpt.

2. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

De VRR merkt op om de nieuw te bouwen woning, voor zover gelegen binnen de 1 % letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding (15 meter vanuit het hart van de leiding W-521-01), zodanig te construeren dat deze beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelfbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de leiding gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelfbrand op de gevel/dak. Voorts dient gelet te worden op voldoende ontvluchtingsmogelijkheden bij een dreigende

fakkelbrand en zal met de leidingbeheerder (Gasunie N.V.) vastgesteld moeten worden of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen om de ongestoorde ligging van de hogedruk aardgas transportleiding te garanderen.

Tot slot wordt aandacht gevraagd voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Beantwoording

Het advies wordt in het kader van de vergunningverlening ter harte genomen. De Gasunie is reeds betrokken in het kader van het vooroverleg, zie daarvoor onderstaande reactie.

3. Gasunie N.V.

Gasunie geeft aan dat zij op grond van de toetsing tot de conclusie komen dat het plangebied binnen de 1% letaliteitgrens van hun dichtstbij gelegen leiding valt. Op grond van artikelen 11 en 12 Bevb is het bevoegd gezag verplicht de externe veiligheid van nabij het plangebied gelegen aardgastransportleidingen in de toelichting te verantwoorden. Bij raadpleging van de toelichting heeft Gasunie geconstateerd dat dit is gebeurd. Hiermee voldoet het plan aan de door hen gestelde eisen ten aanzien van de verantwoording van de externe veiligheid.

Het voornemen geen voorst geen tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Het advies wordt ter harte genomen. De initiatiefnemer wordt nog wel gewezen op het uitvoeren van een KLIC-melding.

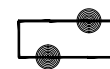
6. CONCLUSIE

De bouw van een woning binnen het projectgebied betreft een ontwikkeling op een locatie waar in het verleden reeds een woonfunctie aanwezig is geweest. Uit het beleidshoofdstuk blijkt, dat het opnieuw oprichten van een woning op het perceel Kandelaarweg 77 niet in strijd is met de genoemde beleidsvelden en wet- en regelgeving van de diverse overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt daarnaast, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

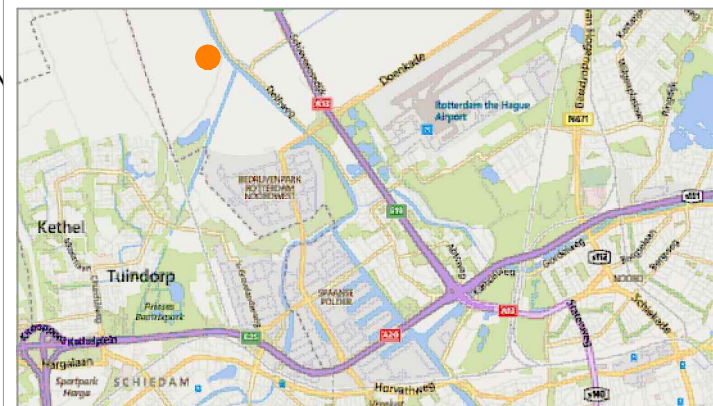
Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om binnen het projectgebied een nieuwe woning op te richten en te gebruiken. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met realisatie van het project worden gestart.



VERKLARING



Projectgebied



project:
Kandelaarweg 77
gemeente:
Rotterdam

fase:
Omgevingsvergunning
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 9 maart 2016

Identificatienummer:

schaal : 1:500 (A4)



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

