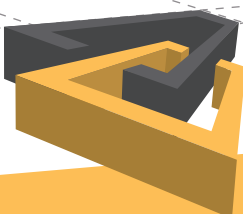


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

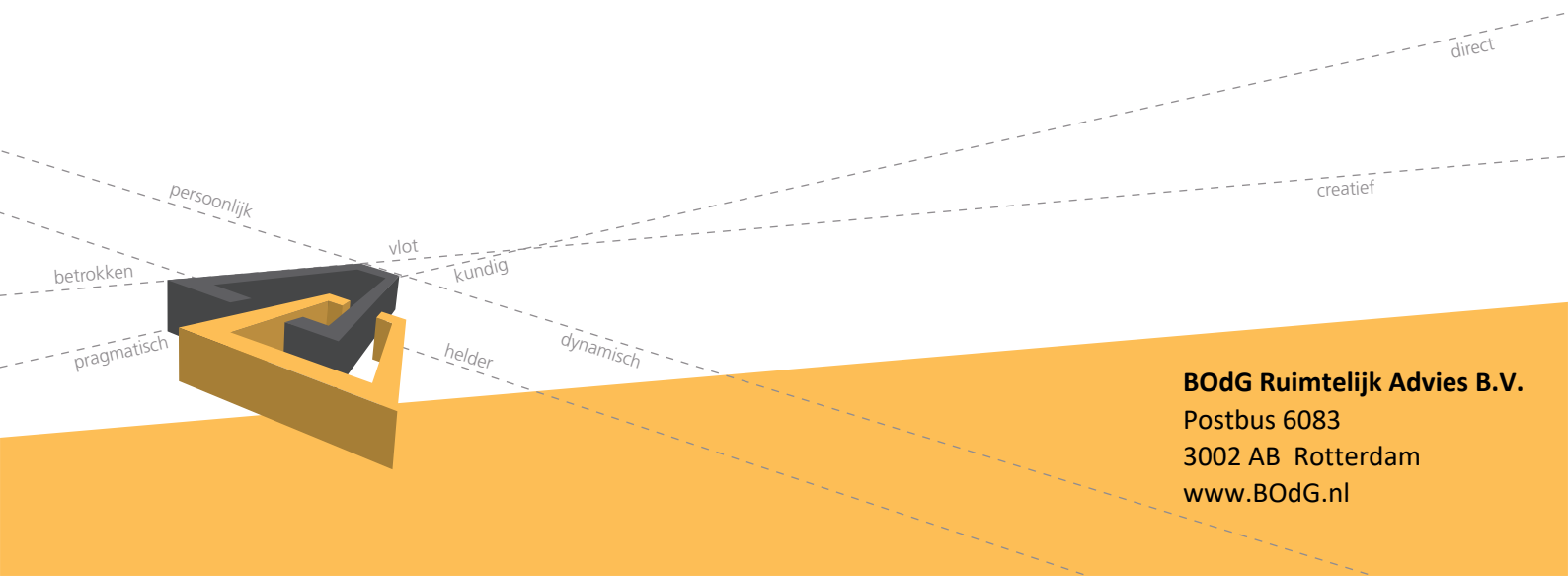
C.N.A. LOOSLAAN 9, VILLA PLASWIJCK



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

C.N.A. LOOSLAAN 9, VILLA PLASWIJCK

Datum	30 mei 2018
In opdracht van	De heer M.J.C.W. Perridon



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	9
2.3 Gemeentelijk beleid.....	10
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Bestaande situatie	13
3.2 De opgave	14
3.3 Projectbeschrijving	15
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1 Water	19
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Bodem.....	24
4.7 Archeologie	25
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Duurzaamheid.....	27
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
5. UITVOERBAARHEID	31
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	31
5.2 Vooroverleg	31
6. CONCLUSIE	33

BIJLAGE: **Projectkaart**
 Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Villa Plaswijck betreft een plan voor de realisatie van een woning aan de noordzijde van de Bergse Achterplas. Op het perceel C.N.A. Looslaan 9 was voorheen het Van der Valk-restaurant gevestigd, met een terras, steigers en een groot parkeerterrein. Het restaurant is inmiddels enige tijd gesloten en de bestaande bebouwing verkeert in slechte staat.

Naast realisatie van een woning met bijbehorende opstallen, omvat het voornemen tevens de aanleg van een tuin, terras, gastenverblijf en een boothuis. De beoogde functies passen niet binnen het nu geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen", maar de gemeente Rotterdam is bereid medewerking te verlenen om de beoogde woning en voorzieningen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning *in afwijking van het bestemmingsplan*. Daartoe dient een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen en is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het perceel C.N.A. Looslaan 9 dat kadastraal bekend staat als Hillegersberg, sectie F, perceel 985. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de C.N.A Looslaan. Aan de west-, zuid- en oostzijde bestaat de begrenzing uit het water van de Bergse Achterplas. Onderstaande afbeelding geeft de globale ligging van het projectgebied weer.

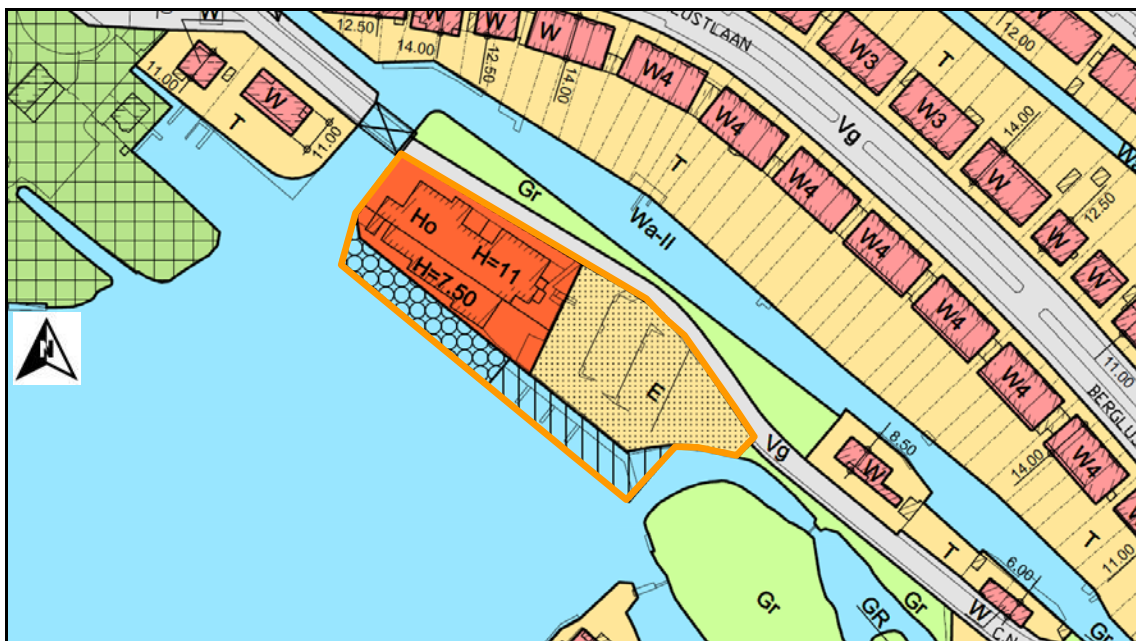


Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Hillegersberg en in de directe omgeving.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern en Plassen". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 september 2009 en onherroepelijk sinds 16 november 2011.

Binnen het projectgebied bevindt zich een drietal bestemmingen, te weten "Horeca", "Erf" en "Water-II" (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern en Plassen" (projectgebied oranje omkaderd).

De gronden binnen de bestemming "Horeca" zijn bestemd voor horeca inclusief bijbehorend erf. Het bouwen van gebouwen is toegestaan met inachtneming van de gestelde hoogtebepalingen die zijn opgenomen op de plankaart. Binnen de bestemming "Erf" mag niet worden gebouwd, behoudens binnen de bestemming passende bouwwerken van lichte constructie, zoals slagbomen, carports of fietsenstallingen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden, parkeerterrein en water.

Ook binnen de bestemming "Water II" zijn gebouwen niet toegestaan, maar binnen het projectgebied is deze bestemming wel voorzien van enkele aanduidingen die het mogelijk maken om onder voorwaarden een terras en botensteigers te realiseren.

De beoogde woning met bijbehorende functies is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Het plan biedt geen binnenplanse afwijkingsbepalingen op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden verleend.

1.4

Procedure

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

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste 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 ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd aangevraagd met de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

Conclusie

De bouw van de woning heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201608869/1/R3, overweging 6.3) 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 ontwikkeling. De herontwikkeling van de locatie past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

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

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 deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het

Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald 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. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele ruimtelijke plannen.

Conclusie

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

Zoals aangegeven, is op het perceel reeds bebouwing aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door het college van B&W van Rotterdam. De visie bevat een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam voor de periode tot 2030 en heeft als missie om te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Kernbeslissing 4 betreft de ontwikkeling van Rotterdam als

aantrekkelijke woonstad. Hiertoe ontwikkelt de stad nieuwe attractieve woonmilieus, op basis van bestaande identiteiten.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
 - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
 - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
 - goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
 - toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
 - woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Welstandnota Rotterdam (2012)

Het Rotterdamse Welstandbeleid is gericht op het behouden en versterken van per gebied specifieke ruimtelijke kwaliteiten. Het beleid hanteert hiervoor eisen per gebiedstype. Het projectgebied valt onder het gebiedstype 'Stedelijke Groengebieden'. Daarnaast maakt de locatie deel uit van een gebied waaraan het kenmerk 'Bijzonder' is toegewezen. Aanvullend op de eisen voor het gebiedstype zijn om die reden nog specifieke eisen van kracht.

Uitgangspunt binnen 'Stedelijke Groengebieden' is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied daar omheen. Dit met speciale aandacht voor de onderlinge relatie in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied. Met het oog op het kenmerk 'Bijzonder' geldt als aanvullende bepaling dat bebouwing langs de oevers van de Bergse Achterplas belangrijke zichtlijnen niet mogen verstoren, sprake moet zijn

van een eenvoudige compacte hoofdvorm (geen platte daken) en het natuurlijke beeld langs de plas in stand blijft.

Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (2012)

Deze nota geeft specifieke richtlijnen voor de Bergse Achterplas. Hier wordt speciale aandacht gevraagd voor de groene beslotenheid, zichtlijnen en de vormgeving van de oevers. “De beslotenheid van de plas is hierboven beschreven als een kwaliteit van de Achterplas. Deze kwaliteit wordt vergroot door de af en toe verrassende doorkijken op en over de plas.” Ten aanzien van de bebouwing wordt opgemerkt: “De bebouwing maakt deel uit van zijn groene omgeving, waarbij maat, schaal en verschijningsvorm zodanig zijn dat er geen verstoring optreedt van het natuurlijke beeld vanaf de plas. Enige afstand tussen bebouwing en oever (afhankelijk van maat en schaal van bebouwing) met een opgaande beplanting waarachter de bebouwing deels verscholen gaat is daarbij gewenst.”

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bestaande bebouwing vervangen door een bebouwingstype dat aansluit op de uitgangspunten zoals verwoord in de welstandsnota en het beleid zoals dat specifiek voor het bouwen aan de Bergse Achterplas is opgesteld. Het bouwplan is reeds door Welstand getoetst en voorzien van een positief advies. De woning wordt voorts in eigen beheer gerealiseerd binnen een hoogwaardig woonmilieu. Het sluit daarmee aan op de wens om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

3.1 *Bestaande situatie*

De Bergse Achterplas is ontstaan door veenontginning voor het winnen van turf. Hierdoor ontstond een uitgestrekt plassengebied ten noorden van Rotterdam. De veenontginning vond plaats haaks op langgerekte bebouwingslinten in een afwisselend patroon van sloten en diepe landtongen, die als legakkers werden gebruikt om het turf te drogen. Zo ontstonden kenmerkende waterplassen met eilandjes en rafelranden.

In de negentiende eeuw verstedelijkte dit typisch Hollandse landschap zich op veel plekken. Uiteindelijk zijn alle veenplassen ingepolderd, op drie na. De Kralingse Plas en de Bergse Voor- en Achterplas zijn uiteindelijk uitgegroeid tot unieke woon- en recreatiemilieus in de Rotterdamse regio.

Het perceel binnen het projectgebied betreft van oorsprong een eiland aan de noordrand van de Bergse Achterplas. Met de aanleg van de woonbuurt Berglust kreeg het een eigen ontsluiting via de C.N.A. Looslaan. Door de komst van Restaurant Plaswijck in de jaren twintig van de vorige eeuw kreeg de locatie een bijzondere betekenis in het publieke leven van Hillegersberg. Het restaurant vormde een schakel tussen Oud-Hillegersberg en de plas. Gasten konden er met hun boot aanleggen en passanten konden vanaf het terras genieten van het uitzicht. Ook ruimtelijk en cultuurhistorisch verwierf de locatie een bijzondere positie binnen de totale structuur van Hillegersberg. Het vormde een koppelstuk tussen de uiteenlopende omringende fragmenten zoals de Straatweg, het Berg- en Broekpark en de woonbuurt Berglustlaan. Deze bijzonder positie is altijd afleesbaar geweest in de architectuur en de vormgeving van de waterrand. Het oorspronkelijke restaurant kende een samenhangende opbouw uit meerdere lagere en hogere volumes.



Afbeelding 3: Het projectgebied (oranje omkaderd) in relatie tot zijn directe omgeving.

In de jaren zestig van de 20e eeuw werd het oorspronkelijke Restaurant Plaswijck - gelegen aan de oostzijde van het perceel - vervangen door het huidige gebouw van het Van der Valk-

restaurant, dat zich aan de westzijde van het perceel bevindt. Dit gebouw staat inmiddels een aantal jaar leeg en tot een herontwikkeling van de locatie is het nooit gekomen.

Aan de noordzijde bevindt zich de rustieke woonwijk Berglust, gebouwd in de jaren twintig van de 20^e eeuw. De C.N.A Looslaan is voor de auto alleen vanaf de oostelijk gelegen Straatweg toegankelijk. In het westen takt deze middels een fietsbrug (Berglustbrug) aan op de Berglustlaan.

3.2 De opgave

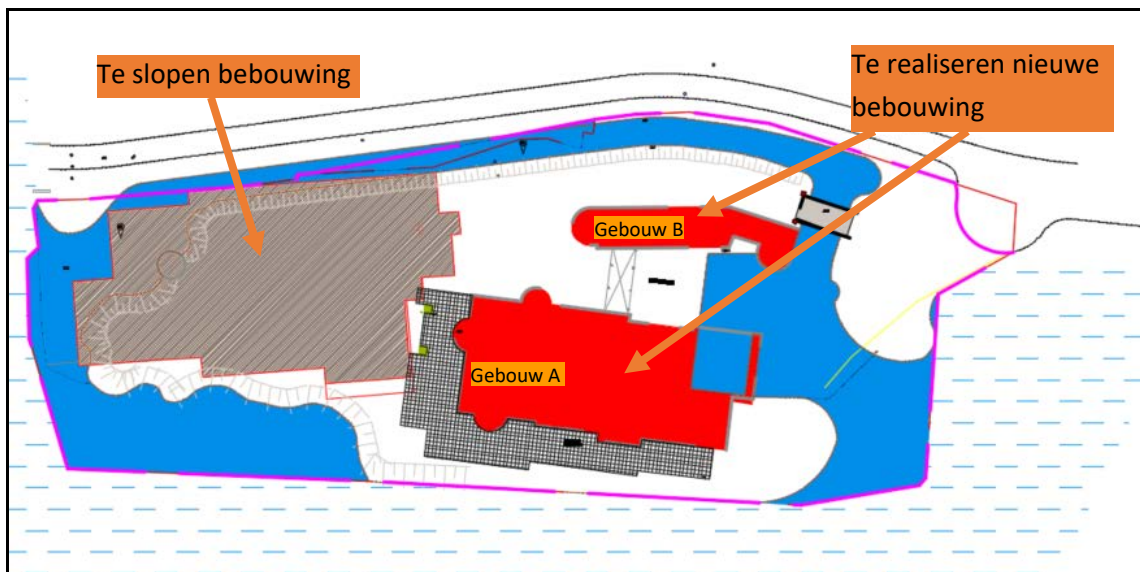
Zoals reeds beschreven in § 3.1, neemt het projectgebied een bijzondere positie in binnen Hillegersberg. Aangrenzende gebieden, zoals de woonwijk Berglust, de Straatweg en het Bergen Broekpark, vormen een samenhangend geheel. De locatie aan de C.N.A. Looslaan ligt hier als een schakel tussen, zonder duidelijk bij één van eerder genoemde gebieden te horen. Ze hebben echter wel één gemeenschappelijke kwaliteit; ze liggen aan de Bergse Achterplas. Dit geldt ook voor het projectgebied.

Anders dan de langgerekte veenkavels aan de Straatweg – die smal en erg diep zijn – is het perceel aan de C.N.A. Looslaan 9 ondiep en breed. De ruimtelijke opgave – een woonhuis op een groot kavel aan het water – is dus hetzelfde, maar de ruimtelijke condities wijken af. De bestaande welstandseisen van de Straatweg zijn dan ook niet zondermeer toepasbaar op het projectgebied. Om deze reden is maatwerk nodig.

In feite vormt het projectgebied de kop van het perceel C.N.A. Looslaan 1, het voormalige Raadhuis. Met de aanleg van de C.N.A. Looslaan kon deze kop apart ontsloten worden. Om deze redenen (historische structuur en aard van het programma) is aansluiting gezocht bij het karakter van de Straatweg, maar wordt wel benadrukt dat het perceel afwijkend is van de kavels aan die weg; de kavel is ondiep, gelegen op de kop van – en niet langs – de Bergse Achterplas. Daarnaast is de oever hier altijd ‘hard’ geweest met terras, vlonders en steigers. De percelen aan de Straatweg kennen juist een meer natuurlijke oever.

De opgave was om een ‘markant gebouw op een markante plek’ te realiseren, passend bij de omgeving. Daarbij is speciale aandacht uitgegaan naar de architectuur, de aanleg van de tuin en de vormgeving van de erfgronden. Het geheel vormt een ruimtelijke eenheid en blikvanger aan de Bergse Achterplas, maar wel passend binnen het overwegend ingetogen en groene 19^e en vroeg 20^e eeuwse woonmilieu. Als afscherming van het perceel worden natuurlijke middelen ingezet, passend bij de groene omgeving: water, talud en beplanting. De totale erfbegrenzing is in samenhang ontworpen met de vormgeving van de gebouwen en de tuin. Deze zal zoveel mogelijk rekening houden met die zichtlijnen die hier altijd zijn geweest toen het projectgebied nog een openbaar toegankelijke plek aan het water was. Om die reden is extra belang gehecht aan het respecteren - en waar mogelijk versterken - van bestaande zichtlijnen. Het gaat hier concreet om de twee zichtlijnen langs de koppen van het perceel, waarvan die vanaf de Berglustbrug de meest belangrijke is.

Bebouwing, beplanting, eventuele landuitbreidingen en steigers laten daarom de huidige zichtlijnen aan weerszijden van de kavel vrij. Bestaande zichtlijnen worden versterkt door deze te verruimen. Bovendien verdwijnt de bestaande bebouwing en is de nieuwe bebouwing oostelijker op het perceel voorzien. De koppen van de kavel krijgen een groen karakter met lage beplanting en blijven vrij van bebouwing. Eventuele ophoging van de kavel blijft hier tot een minimum beperkt.



Afbeelding 4: Overzicht te realiseren nieuwbouw en te slopen bestaande bebouwing..

3.3 **Projectbeschrijving**

Zoals aangegeven in § 1.4 wordt de procedure ten behoeve van de planologische afwijking gecombineerd met de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw. Dat houdt in dat deze ruimtelijke onderbouwing een bijlage vormt van deze aanvraag en alle bijbehorende bouwtekeningen hier dus ook deel van uitmaken. De beschrijving van het voornemen kan derhalve beknopt zijn en concentreert zich dan ook hoofdzakelijk op de (ruimtelijke) voorwaarden waaronder het plan tot stand is gekomen. De voor deze onderbouwing relevante tekeningen zijn als bijlage opgenomen. In onderstaande tekst wordt hiernaar verwezen.

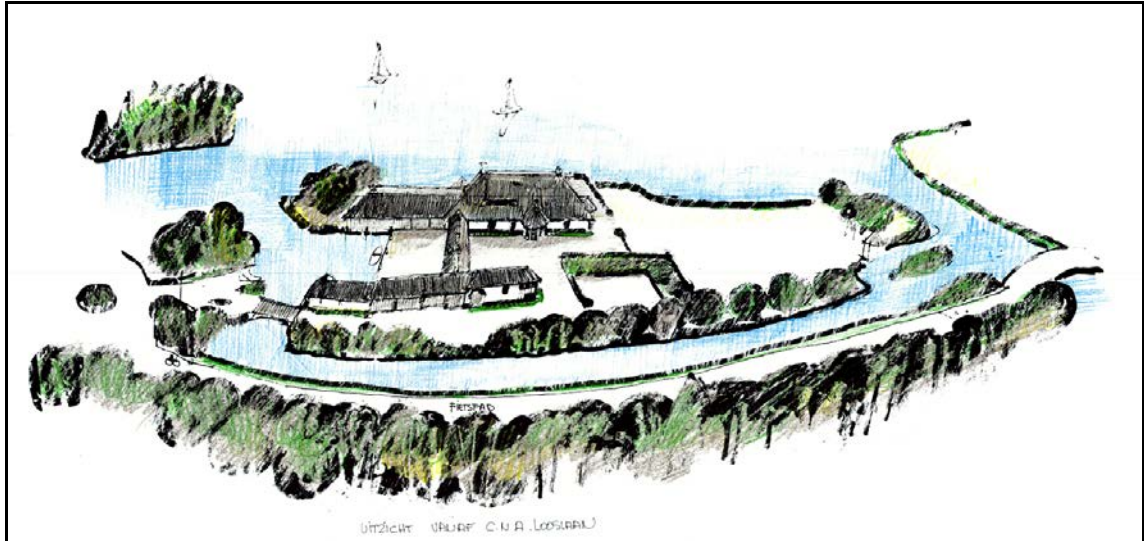
3.2.1 **Ruimtelijke opgave**

De ruimtelijke opgave bestaat uit de inpassing van een woning met bijbehorende gebouwen in een omgeving met een hoge cultuur- en natuurhistorische waarde. De Bergse Achterplas is een geliefd woonmilieu met historische waardevolle gebouwen in een uniek veenontginningslandschap. De te realiseren woning zal deze bestaande kwaliteiten respecteren en versterken. Om dit te bereiken zijn tijdens het planproces randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van de inpassing in de omgeving, de bouwhoogte, de architectonische uitstraling en de erfbegrenzing. Daartoe zijn schetsvoorstellen gemaakt als 'ontwerpend onderzoek'. Deze schetsen zijn mede gebruikt om de opgave te duiden en om de randvoorwaarden scherp te krijgen. In overleg met de Commissie Welstand is op basis hiervan tevens een aantal specifieke uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van architectuur en bouwmassa. Daarna is toegewerkt naar een eerste uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de behandeling in Welstand¹. Hierover is een positief advies uitgebracht.

Onder verwijzing naar het schetsontwerp in de bijlage, heeft de bebouwing een compacte opbouw bestaande uit één woonhuis (gebouw A), gecombineerd met een garage, boothuis en zwembad. Deze bebouwing is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel en daarmee aan het water van de Bergse Achterplas. Daarnaast wordt voorzien in een gastenverblijf (gebouw B), eveneens gecombineerd met een garage. Tezamen hebben de gebouwen een bebouwd oppervlak van 878 m², waarmee ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een afname

¹ Bijlage 1: Schetsontwerp 14 februari 2018 (Villabouw Sels).

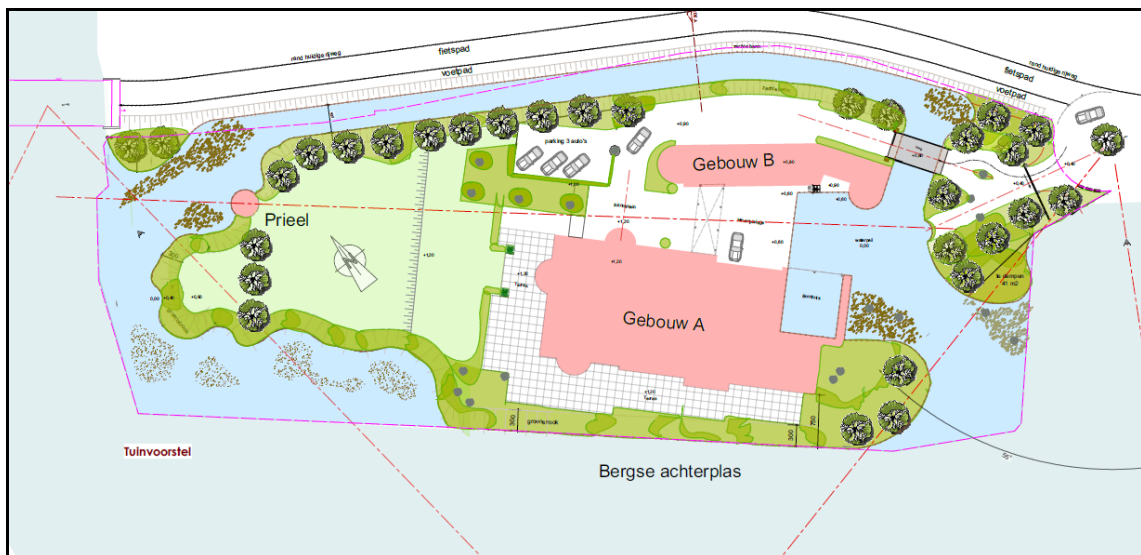
van ruim 450 m² aan bebouwing. Hoofd- en bijgebouwen vormen architectonisch een samenhangend ensemble, mede door hun kapconstructie. Beide gebouwen worden tevens met elkaar verbonden via de eerste verdieping. Dat geldt dus ook voor het overdekte zwembad en botenhuis aan de plaszijde. Het hoofdwoongebouw is twee lagen hoog, met daarboven een kap. De hoogte verschilt wat per bouwdeel, maar zal nooit hoger zijn dan 13 meter. Bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag, met een kap tot een maximale nokhoogte van ongeveer 8 meter.



Afbeelding 5: impressie beoogde woning met bijbehorende gebouwen. Zicht vanaf de C.N.A. Looslaan (beeld: Villabouw Sels).

Wat betreft de architectonische uitstraling is aangesloten op de architectuur van de bestaande bebouwing aan de Straatweg. De bebouwing heeft een alzijdig karakter; gesloten achterkanten komen niet voor. Voorts is sprake van een hoogwaardige, ambachtelijke detaillering en materialisering. Alle elementen die deel uitmaken van de omliggende tuin, zoals (keer)muren, trappartijen, steigers en ballustraden is in samenhang ontworpen met de architectuur van de hoofdbebouwing. Zoals uit afbeelding 5 blijkt, is ervoor gekozen om het gehele perceel te omringen met water. Daarbij wordt aan de oostzijde voorzien in een brug.

Beplanting en tuinaanleg vormen niet direct een onderdeel waarop de Commissie Welstand toetst. Toch is nadrukkelijk aandacht besteed aan dit aspect, omdat dit een wezenlijk onderdeel vormt van de wijze waarop de woning en het landschap 'bij elkaar komen'. Er wordt bij de keuze voor beplanting rekening gehouden met het reeds aanwezige groen in de omgeving. Daarbij is mede ingezet om privacy te garanderen. Het mogelijk maken van een watergang langs de C.N.A. Looslaan is erop gericht doorgaande hoge beplanting langs deze weg te voorkomen. Beplanting met een open karakter langs de C.N.A. Looslaan is voorzien, zodat doorzichten richting het huis en de plas mogelijk zijn en de beplanting niet het zicht belemmert over een grote lengte. Dit geldt ook voor de koppen van de kavel: wel beplanting, maar met respect voor bestaande zichtlijnen. De inrichting van de tuin sluit aan op de richtlijnen die zijn opgesteld in het kader van de nota 'Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (2012)', waarin speciale aandacht wordt gevraagd voor de groene beslotenheid, zichtlijnen en de vormgeving van de oevers. De bebouwing en tuin zijn zodanig vormgegeven dat er geen verstoring optreedt van het natuurlijke beeld vanaf de plas.



Afbeelding 6: impressie tuininrichting (beeld: Villabouw Sels).

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De C.N.A Looslaan vormde vroeger de toegangsweg tot het parkeerterrein van restaurant Plaswijck. De weg is verbonden met de Berglustlaan door middel van de Berglustbrug, maar als doorgaande verbinding uitsluitend te gebruiken door fietsers en voetgangers. De laan maakt deel uit van het recreatieve netwerk van Hillegersberg.

Inzet vanuit de gemeente Rotterdam is om het recreatieve netwerk waar mogelijk te versterken. Ook in de nieuwe situatie blijft de C.N.A. Looslaan daarom een dag en nacht openbaar toegankelijke verbinding voor fiets en voetganger. De toegankelijkheid voor de auto wordt verder beperkt; het bestaande wegprofiel wordt versmald tot een fiets-/wandelpad van 3.5 meter breed, over de gehele lengte van het plangebied (van Berglustbrug tot de entree van het projectgebied). Wel blijft de C.N.A. Looslaan toegankelijk voor hulpdiensten.

De kavel wordt ontsloten vanaf de C.N.A Looslaan door middel van een brug aan de oostzijde van het projectgebied. Dit schept de conditie voor het eenduidig versmallen van de C.N.A. Looslaan over de gehele lengte van de kavel. Aan het eind van het voor de auto toegankelijke deel van de C.N.A. Looslaan wordt een keermogelijkheid opgenomen in het wegprofiel. Deze is bedoeld voor hulpdiensten en bezoekers van het kinderdagverblijf in het oude Raadhuis (C.N.A. Looslaan 1).

De C.N.A. Looslaan wordt verder versterkt als recreatieve verbinding door de vormgeving van de erfbegrenzing. Bij herinrichting vormt de C.N.A. Looslaan een ruimtelijke eenheid van Straatweg tot aan de Berglustbrug.

Op eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zowel voor de bewoners zelf als de bezoekers. Inpandig zal sprake zijn van 8 parkeerplaatsen.

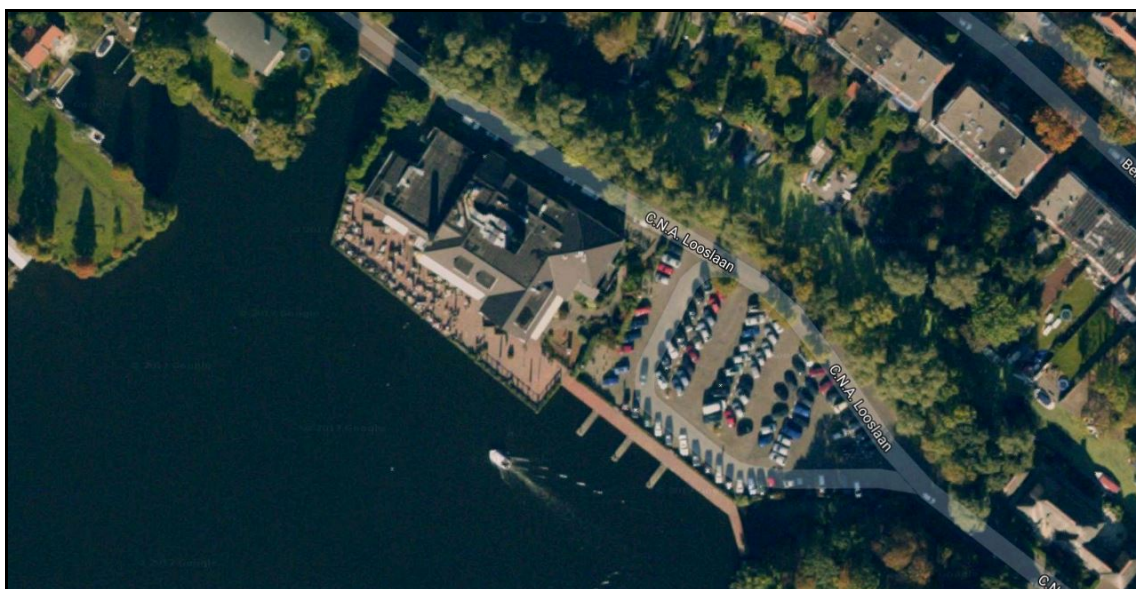
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Water**

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 / waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap zijn kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, medeoverheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.



Afbeelding 7: Oorspronkelijke situatie binnen projectgebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied één woning te realiseren. In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg verhard (zie afbeelding 7), door de aanwezigheid van het voormalig Van der Valk-restaurant met bijbehorende parkeerplaats. Slechts kleine delen waren voorzien van beplanting. De toekomstige woning heeft een

footprint van 878 m², waardoor sprake is van een afname van ruim 450 m² aan bebouwd oppervlak. Het overige deel van het projectgebied wordt ingericht als tuin, waarbij ook de benodigde verhardingen worden aangelegd. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie treedt echter een vergroening op doordat aanzienlijk minder bestrating wordt teruggebracht dan nu aanwezig. Daarmee zal ook een verbetering van het watersysteem optreden, aangezien het hemelwater langer vastgehouden kan worden. Het totale verhard oppervlak binnen het projectgebied neemt dan ook af, zodat het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde is.

Wel wordt voor de bouw van de beoogde woning een deel van de Bergse Achterplas gedempt². Het gaat hierbij om 1.119 m², waarvan een deel is ingericht als voormalig terras en steigers. Dit wordt gecompenseerd door aan de noordzijde van het projectgebied een nieuwe watergang (inclusief privé-haven) te realiseren. Deze heeft eveneens een oppervlak van 1.119 m². Daarmee is dus geen sprake van afname van het wateroppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit heeft het hoogheemraadschap een grote inspanning geleverd om de waterkwaliteit van de plas te verbeteren. Hiertoe is onder andere de bodem van de plas afgedekt met een zandlaag. Het waterschap heeft aangegeven dat de uitvoering van het plan geen nadelig effect mag hebben op de waterkwaliteit. Voor de realisatie van het plan mogen dan ook geen grond- en bouwstoffen (niet-uitlogbare bouwmaterialen) worden toegepast die leiden tot afname van de waterkwaliteit en/of waterbodem. Verder mogen geen grondroeringen plaats vinden in de met zand afgedekte waterbodem. Hierover zullen afspraken worden gemaakt, zo zullen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen uitsluitend niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

De nieuwe woning wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, maar wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van Streksingel op circa 495 meter ten noordoosten van het projectgebied. Het betreft hier een boezemkade. Deze waterkering en de daarbij behorende beschermingszones strekken zich niet uit tot het projectgebied, waardoor de waterkerende functie van dit dijklichaam niet wordt beïnvloed.

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

² Bijlage 2: Voorstel terreinindeling 7 februari 2018 (Villabouw Sels).

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.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele functies aanwezig die uit het oogpunt van milieuzonering hinder kunnen veroorzaken. Het betreft hier onder andere een maatschappelijke voorziening op de hoek C.N.A. Looslaan / Straatweg. Momenteel bevindt zich hier een kinderopvang. Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom een dergelijke inrichting (SBI-code 8891.2) een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen deze voorziening en het projectgebied bedraagt ruim 100 meter, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten westen van het projectgebied is het Plaswijckpark gelegen, dat opgebouwd is uit drie delen:

- Speelwijk: dit betreft een speeltuin met diverse speelvoorzieningen, zoals een klimtuin, verkeerstuin en een zwembad. Daarnaast bevindt zich hier een indoor speelhal en enkele horecapunten.
- Wandelwijk: dit betreft een park in Engelse landschapsstijl.
- Dierenrijk: dit betreft een kleinschalige dierentuin met diverse dierenweides en – verblijven. In dit deel van het park zijn ook diverse opslagruimten en werkplaatsen van het park gesitueerd.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van zo'n 44 meter van het Dierenrijk, waarbij de afstand tot de beoogde woning zo'n 97 meter bedraagt. Omdat aan dezelfde zijde van het Plaswijckpark op kortere afstand al bestaande woningen zijn gesitueerd (C.N.A. Looslaan 15 en 17), leidt de bouw van de beoogde woning binnen het projectgebied niet tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van het Plaswijckpark. Mogelijk dat binnen het projectgebied overlast ervaren kan worden van het stemgeluid van kinderen, dan wel geurhinder afkomstig van Dierenrijk. Hier zal echter zeer incidenteel sprake van zijn, waardoor wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige hinder veroorzakende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gesteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor realisatie van de gewenste woning.

4.3 Geluid

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

Het beoogde bouwplan leidt tot de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk een woning. Deze ligt binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek³ is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

³ Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woning C.N.A. Looslaan 9 te Rotterdam, maart 2018, documentnummer: Rakv485aaA0.f.a.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt binnen de toetsingszone van de Straatweg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Straatweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

In de omgeving van het projectgebied zijn ook nog enkele 30 km/h-wegen gelegen, zoals de C.N.A. Looslaan, de Berglustlaan, de Adriaen van der Doeslaan en de Jan van Ghestellaan. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de gezamenlijke geluidsbelasting van deze wegen is. Deze belasting bedraagt maximaal 43 dB (exclusief reductie). Wanneer ook de geluidsbelasting van de Straatweg wordt meegeteld, is sprake van een gecumuleerde belasting van maximaal 50 dB. Deze belasting is berekend op één zijgevel van het gastenverblijf. Voor alle andere gevels van zowel het gastenverblijf als de woning geldt, dat de belasting minder dan 50 dB bedraagt. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg of van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Straatweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woning niet in de weg.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, 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. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende* mate beschouwd. Omdat de geplande woning op gepaste afstand ligt van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

4.5 Externe veiligheid

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

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

In de omgeving van het projectgebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 320 meter ten noordoosten van het projectgebied. Het betreft hier een brandstofservicestation aan de Weissenburchlaan, waar geen LPG wordt verkocht. De bijbehorende risicocontour reikt hierbij niet tot aan het projectgebied. Omdat andere stationaire risicobronnen gelegen zijn op een afstand van meer dan 1.000 meter, reiken ook de bij deze bronnen behorende risicocontouren niet tot het projectgebied. De in de omgeving aanwezige stationaire bronnen vormen geen belemmering voor de woning.

Mobiele bronnen

Over de rijksweg A20 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - knooppunt Terbregseplein). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 1.145 meter van de A20 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmering.

Parallel aan de rijksweg A20 is de spoorlijn Rotterdam - Gouda gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 1.225 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

Volgens het Besluit transportroutes externe veiligheid gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het projectgebied op grotere afstand van de hierboven genoemde transportroutes ligt en het vervoer van gevaarlijke stoffen

niet zal toenemen, is nader onderzoek naar groepsrisico vanwege deze risicobronnen niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de beoogde ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6

Bodem

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 een deel van projectgebied is een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied verdacht is op verontreinigingen. Vandaar dat in het onderzoek wordt uitgegaan van de hypothese diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verontreinigende stof op schaal van monsterneming.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2017, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 12 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 1,6 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met som PCB's. In de ondergrond komt een puin- en slakhoudende zandlaag voor. Deze laag is sterk verontreinigd met zware metalen (koper, lood en zink). Voor cadmium, kwik, nikkel, PAK en minerale olie wordt de achtergrondwaarde overschreden, waardoor sprake is van een lichte verontreiniging. In het grondwater is sprake van een lichte verontreiniging met molybdeen en een matige verontreiniging met barium. Dit betreffen in beide gevallen van nature hoge achtergrondconcentraties.

De aangetoonde sterke verontreiniging met zware metalen geeft in principe aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Gezien eerdere onderzoeken in (de directe omgeving van)

⁴ Inpijn-Blokpoel, Verkennend bodemonderzoek aan de C.N.A. Looslaan 9 te Rotterdam, oktober 2017, documentnummer 14P002250-adv-01.

het projectgebied maakt de verontreiniging deel uit van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij deze verontreiniging is toe te schrijven aan ophogingen in het gebied. Voor de herinrichting is het noodzakelijk om nader onderzoek en/of een saneringsplan of een BUS-melding op te stellen. Deze wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Voor het uitvoeren van de benodigde saneringsmaatregelen zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 Europese '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.

Archeologische potentie

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan het gebied een redelijke tot zeer hoge archeologische verwachting toegekend. De zeer hoge verwachting heeft te maken met de nabijheid van de historische kern van Hillegersberg en met de aanwezigheid van rivierduinafzettingen in de diepere ondergrond. Rivierduinen werden in de Midden- en Nieuwe Steentijd door de mens als verblijfplaats gebruikt. In het bestemmingsplan wordt gespecificeerd welke marges van toegestane verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte gelden. Overschrijding van deze marges kan leiden tot een verplichting van een archeologisch (voor)onderzoek. Conform het bestemmingsplan Hillegersberg Kern en Plassen gelden voor de planlocatie twee regimes:

- Voor gebied C van het bestemmingsplan (de dorpskern van Hillegersberg in de omvang van 1850) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.
- Voor gebied D van het bestemmingsplan geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

Archeologisch advies

Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, ziet het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie⁵. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te informeren.

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

Uit een uitgevoerd verkennend ecologisch onderzoek⁶ blijkt, dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan twaalf kilometer afstand. Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 2.300 meter afstand. Het betreft hier een ecologische verbindingszone in de Vlinderstrik. Gezien deze afstanden, de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

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

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

Uit de eerder aangehaalde verkennend ecologisch onderzoek blijkt, dat de nu aanwezige bebouwing (en de directe omgeving) erg geschikt is voor de huismus, maar dat deze niet is

⁵ Brief gemeente Rotterdam, A2017086, Rotterdam, C.N.A. Looslaan 9.

⁶ Gemeente Rotterdam, Herontwikkeling vd Valk CNA Looslaan; Verkennend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, juni 2017.

aangetroffen en ook kan worden uitgesloten. Het gebouw is niet geschikt voor de gierzwaluw. Andere jaarrond beschermde soorten zijn niet te verwachten. Het gebouw is in tamelijk slechte staat en vooral het dak wordt door vogels gebruikt om in te broeden. Sloop kan dus alleen buiten het broedseizoen.

Het gebouw is toegankelijk voor vleermuizen en de directe omgeving is zeer geschikt als foerageergebied voor in ieder geval de Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis en de Watervleermuis. Voorafgaand aan de sloop van bestaande bebouwing zal nader onderzoek moeten uitwijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen inderdaad aanwezig zijn.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden. In het kader van de beoogde sloop van bestaande bouwwerken is nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen wel aan de orde. Van andere beschermde diersoorten is geen sprake.

4.9

Duurzaamheid

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

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

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

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

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied een woning te realiseren. Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruiker van de woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten. Aangezien dit voor de initiatiefnemer een belangrijk aspect betreft, is daartoe een bureau opdracht gegeven om duurzaamheidsmaatregelen uit te werken die specifiek voor deze ontwikkeling als meest efficiënt kunnen worden beschouwd.

De ontwikkeling zelf kan overigens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De beoogde woning draagt bij aan een opwaardering van de locatie wat een positief effect zal hebben op de directe omgeving.

4.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 1 woning met bijbehorende voorzieningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

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

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van één woning met bijbehorende voorzieningen als een gastenverblijf, inpandig zwembad en botenhuis. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is geweest (horecapand). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer geen effect. Door de beoogde functieverandering van grootschalige horeca naar één woning is juist eerder sprake van een afname aan verkeersbewegingen. Daarnaast worden de omliggende wegen al gebruikt voor de reeds aanwezige functies. Het project voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).

- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het projectgebied wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

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

5. 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 wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben drie overlegpartners formeel gereageerd; het Bureau oudheidkundig onderzoek Rotterdam (BOOR), het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

BOOR gaf aanvankelijk aan nog niet te kunnen adviseren, vanwege het ontbreken van een concreet bouwplan. Inmiddels heeft deze toetsing echter wel plaatsgevonden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk gebleken. De door hen toegestuurde brief is opgenomen als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft opgemerkt dat niet werd ingegaan op de waterkwaliteit van de Bergse Achterplas. Het hoogheemraadschap heeft een grote inspanning geleverd om de waterkwaliteit te verbeteren van de plas. Hiertoe is onder andere de bodem van de plas afgedekt met een zandlaag. De uitvoering van het plan mag geen nadelige effect hebben op de waterkwaliteit. Voor de realisatie van het plan mogen geen grond en bouwstoffen worden toegepast die leiden tot afname van de waterkwaliteit en/of waterbodem. Verder mogen geen grondroeringen plaats vinden in de met zand afgedekte waterbodem. Over dit aspect is een passage opgenomen in de waterparagraaf. De ruimtelijke onderbouwing is echter niet het document waarin een dergelijke afspraak juridisch kan worden vastgelegd. Daartoe dient de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning.

De VRR heeft opgemerkt dat gezorgd dient te worden 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". Hierover was reeds een passage opgenomen in de paragraaf Externe Veiligheid.

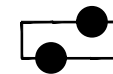
Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

6. CONCLUSIE

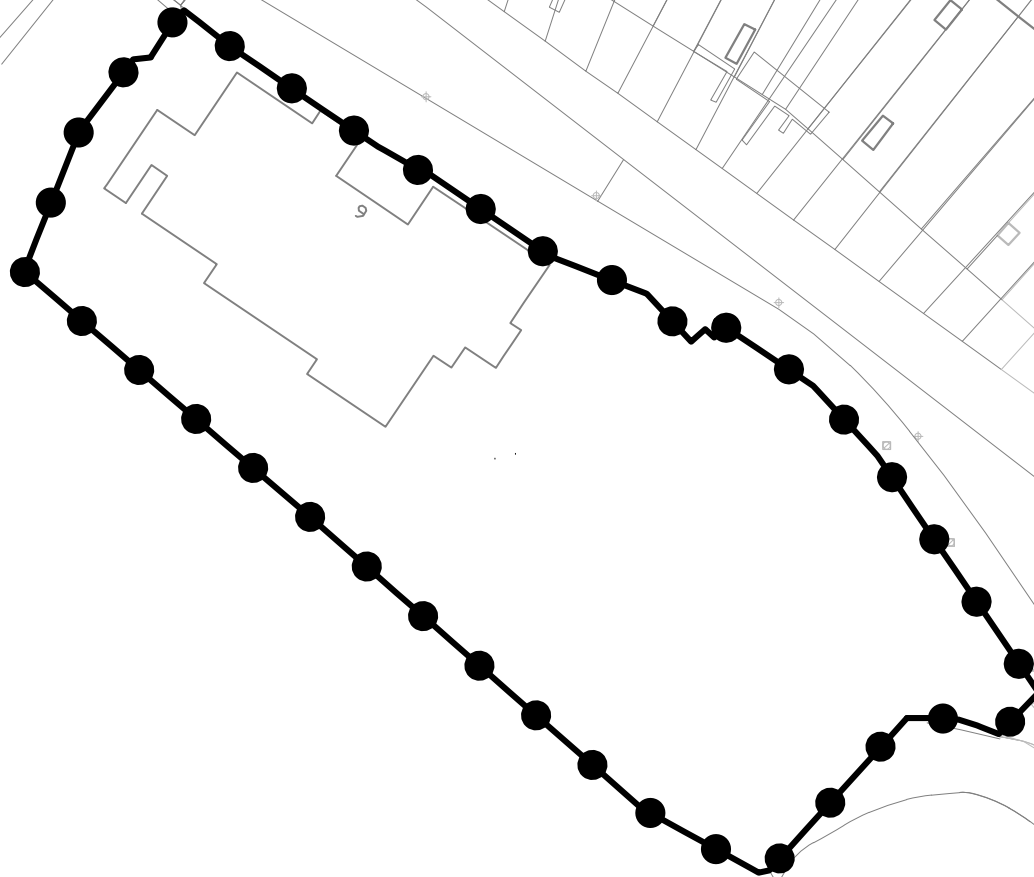
Realisatie van de beoogde woning met bijbehorende opstallen vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse 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 dit document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de woning binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen, tuin en steigers. Eén en ander conform de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende bouwaanvraag. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met de realisatie van de woning worden gestart.

VERKLARING



Projectgebied



project:
C.N.A. Looslaan 9, Villa Plaswijck

gemeente:
Rotterdam

fase:
Omgevingsvergunning

opdrachtgever:
De heer M.J.C.W. Perridon

datum : 30 mei 2018

Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)



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

