

WIJZIGINGSPLAN CHARLOISSE LAGEDIJK TUSSEN NUMMERS 439 EN 467

2 april 2019



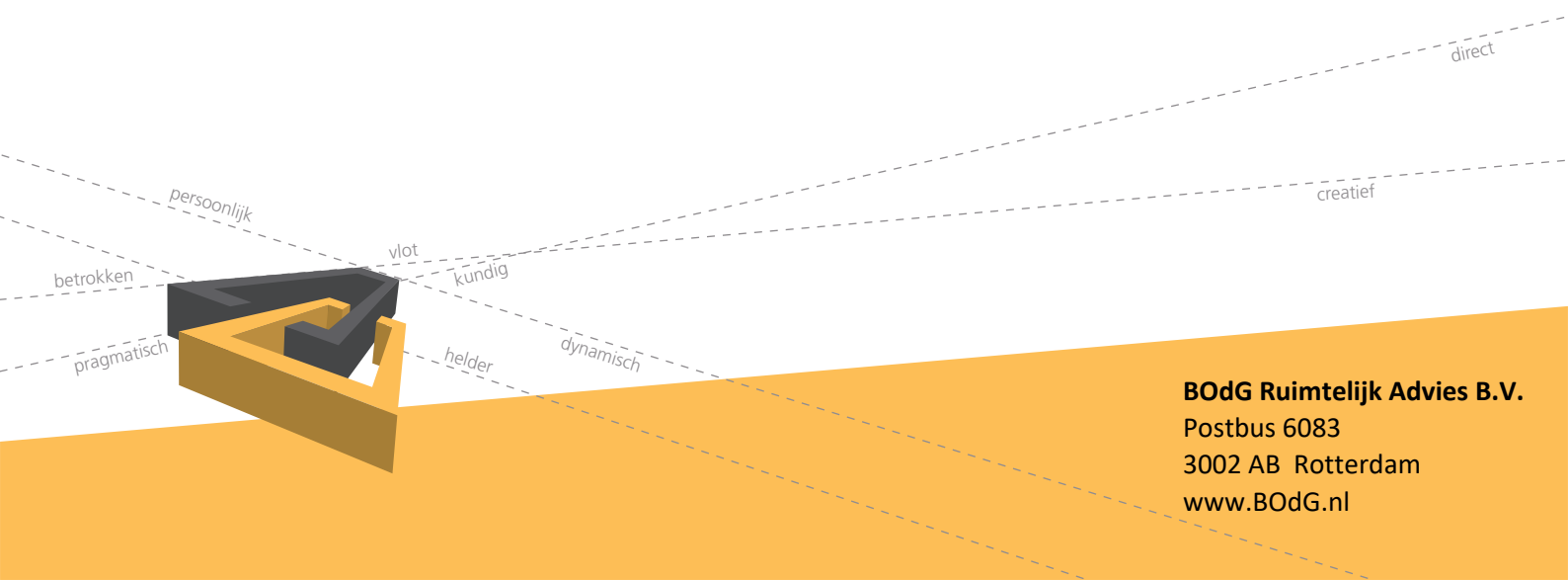
WIJZIGINGSPLAN

CHARLOISSE LAGEDIJK

TUSSEN NUMMERS 439 EN 467

ontwerp
vaststelling

10 oktober 2018
2 april 2019



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEID	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
3.1 Omgeving en huidig gebruik	15
3.2 Projectbeschrijving	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Bodem.....	23
4.7 Archeologie	24
4.8 Ecologie.....	26
4.9 Duurzaamheid.....	27
4.10 Milieueffectrapportage	28
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	31
5.1 Inleiding	31
5.2 De opzet van de planregels	31
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	33

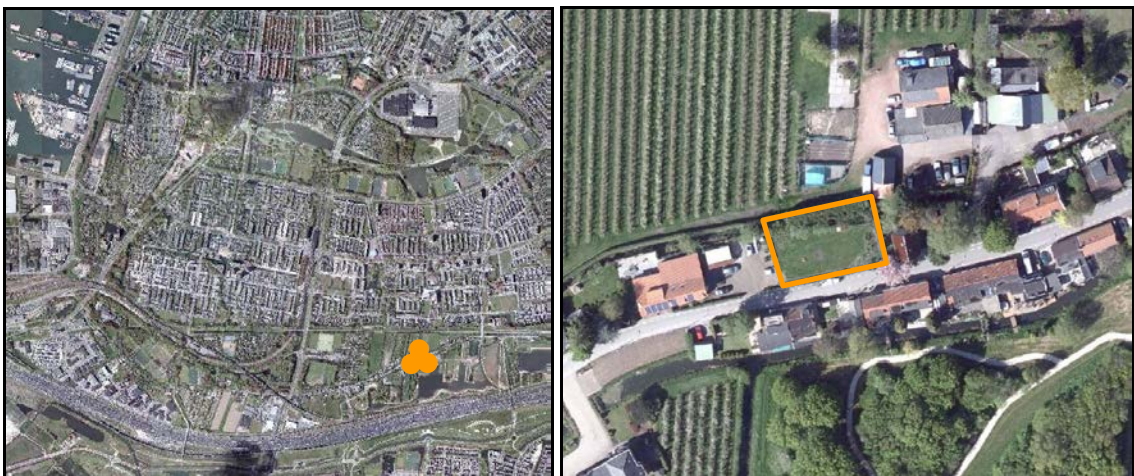
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het geldende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” is aan enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid toegekend, waarmee het mogelijk is om de geldende bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ te wijzigen in een bestemming ‘Woongebied’. Eén van de percelen betreft de kavel die kadastraal bekend staat als Charlois, sectie C, nummer 3267 en direct ten westen van het perceel Charloisse Lagedijk 439 ligt. De eigenaresse van deze kavel wenst gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, om op de betreffende gronden één woning te realiseren. Hiertoe is het noodzakelijk om een wijzigingsplan op te stellen. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Charloisse Lagedijk is een oud bebouwingslint aan de zuidzijde van de gemeente Rotterdam. Deze weg bevindt zich ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk en loopt van de Groene Kruisweg tot aan de Vrijenburgweg. Ongeveer halverwege wordt de Charloisse Lagedijk doorsneden door de Zuiderparkweg, waardoor sprake is van een westelijk (Groene Kruisweg – Zuiderparkweg) en een oostelijk deel (Zuiderparkweg – Vrijenburgweg). Het plangebied van dit wijzigingsplan bevindt zich in het oostelijk deel, direct ten westen van het perceel Charloisse Lagedijk 439. Het plangebied staat kadastraal bekend staat als Charlois, sectie C, nummer 3267. De kadastrale grenzen vormen dan ook de begrenzing van het wijzigingsplan.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2017. Het perceel is hierbij voorzien van de bestemming ‘Recreatie - Nutstuin’. De gronden zijn daarmee bestemd voor nutstuinen, weilandjes voor het hobbymatig houden van paarden, geiten, schapen, konijnen en pluimvee, het hobbymatig uitoefenen van een agrarisch bedrijf, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en watergangen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan. Hierbij wordt onder andere gedacht aan kweekkassen, sanitaire gebouwen en niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer. De maximale

bouwhoogte van gebouwen is hierbij gemaximeerd op 4 meter en het grondoppervlak mag niet meer dan 15 m² bedragen. De gronden mogen maximaal voor 4% bebouwd worden. Het perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie-1”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Het uitvoeren van bouwen/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld is toegestaan, nadat uit een archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” (plangebied oranje omkaderd).

Op grond van de geldende bestemming is het niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de oprichting van een woning. Omdat het perceel is voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 42.3 van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk”. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om de bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied 3’. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om het perceel voor de woonfunctie te gebruiken en hierop een vrijstaande woning te bouwen.

1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

Zoals hiervoor aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” de beoogde ontwikkeling reeds voorzien met een wijzigingsbevoegdheid. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid, mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen.

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie, dienen stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde ‘doelen van nationaal belang’, zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

Zoals aangegeven dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” om van de wijzigingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

Artikel 42.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3		
Ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 3’ kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Tuin’, ‘Recreatie - Nutstuin’, ‘Groen’ en ‘Agrarisch’ wijzigen in ‘Woongebied 3’, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 6. Binnen de bestemming ‘Woongebied 3’ zijn de volgende functies toegestaan:		
a.	wonen (maximaal 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen), met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;	Met dit wijzigingsplan wordt de van toepassing zijnde bestemming ‘Recreatie – Nutstuin’ gewijzigd in ‘Woongebied 3’, teneinde op het perceel de woonfunctie toe te staan en hier één vrijstaande woning te kunnen bouwen. Tevens wordt het plangebied ingezet als tuin en worden de benodigde parkeerplaatsen aangebracht. Alle beoogde functies zijn op grond van de wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Omdat in de regels van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Woongebied 3’ uit het moederplan één op één is overgenomen, wordt ook voldaan de hierin gestelde bouw- en gebruiksregels.
b.	groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.	

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

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

De Charloisse Lagedijk is een oud bebouwingslint aan de zuidzijde van de gemeente Rotterdam. Deze weg bevindt zich ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk en loopt van de Groene Kruisweg (rode lijn in afbeelding 3) tot aan de Vrijenburgweg (oranje lijn). De inrichting van de omgeving van de Charloisse Lagedijk wordt bepaald door de vele infrastructuur: de A15, de fietsbrug, de metro en de Betuweroute die parallel aan de A15 loopt. Daarnaast wordt de Charloisse Lagedijk ongeveer halverwege doorsneden door de Zuiderparkweg (gele lijn), waardoor sprake is van een westelijk (Groene Kruisweg – Zuiderparkweg) en een oostelijk deel (Zuiderparkweg – Vrijenburgweg).



Afbeelding 3: Ligging van de Charloisse Lagedijk (blauwe lijn) in de directe omgeving

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

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

Het plangebied bevindt zich direct ten westen van het perceel Charloisse Lagedijk 439 en staat kadastraal bekend staat als Charlois, sectie C, nummer 3267. De gronden zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin, dan wel graasweide. In de directe omgeving bevinden zich diverse woningen. Het betreffen hier twee-onder-één-kap- of vrijstaande woningen en bestaan, gezien van de Charloisse Lagedijk, voornamelijk uit één bouwlaag met kap. De kaprichting is hierbij evenwijdig aan de weg. Uitzondering hierop vormt de woning op het naastgelegen perceel Charloisse Lagedijk 439. Deze vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarbij de kaprichting haaks op de weg staat. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de gronden voornamelijk in gebruik als boomgaard.



Afbeelding 4: Huidige situatie binnen plangebied (links van Charloisse Lagedijk; bron: Google Maps).

3.2 **Projectbeschrijving**

Zoals beschreven voorziet dit plan in de realisatie van één extra woning. Voor deze woning wordt voorzien in een woonbestemming met bouwvlak, in lijn met de wijze van bestemmen elders binnen het vigerende bestemmingsplan.

Van een bouwplan is nog geen sprake. Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld dient het plan als toetsingsinstrument voor nieuwe vergunningaanvragen. De nieuwe woning zal daarbij moeten voldoen aan alle voorwaarden, zoals opgenomen binnen de in de planregels opgenomen bestemming 'Woongebied 3'. Dat betekent dat binnen het bestemmingsvlak, zoals opgenomen op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding, maximaal één woning is toegestaan. Het wijzigingsgebied mag hierbij voor maximaal 30% bebouwd worden. De voorgevel van de woning mag maximaal 10 meter breed zijn. Voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 3,5 meter terwijl de nok niet hoger dan 9,5 meter mag zijn. De op te richten woning dient met een kap afgedekt te worden.

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

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 Water

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

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

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

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

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

De gronden binnen het plangebied zijn momenteel nagenoeg onverhard en in gebruik als tuin / weidegrond. De beoogde ontwikkeling, te weten de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen, leidt dan ook tot een toename van het verhard oppervlak. Aangezien het wijzigingsgebied een oppervlakte heeft van circa 495 m² en dit oppervlak voor 30% bebouwd mag worden, bedraagt deze toename circa 150 m². Op grond van de beleidsregels van het hoogheemraadschap hoeft een dergelijke toename niet gecompenseerd te worden.

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

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwe woning wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Het hemelwater dat in het plangebied valt, wordt ter plaatse opgevangen en waar mogelijk nuttig toegepast. Hierbij wordt als norm gehanteerd, dat ter plaatse een neerslaggebeurtenis van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur verwerkt moet kunnen worden, zonder dat water wordt afgegeven aan het (omliggende) water- en rioolstelsel. Daarnaast heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op eigen terrein te verwerken. Dit moet zodanig gebeuren dat naar de toekomst toe voor bewoners een duidelijk en begrijpbaar systeem wordt aangelegd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

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.

Het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” staat in de nabijheid van het plangebied enkele functies toe die op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als hindervolle activiteit. Aan de oostzijde is het pand op het perceel Charloisse Lagedijk 467 voorzien van de bestemming ‘Gemengd - 1’. Het pand is daardoor te gebruiken voor ‘horeca’ of voor voorzieningen inzake ‘cultuur en ontspanning’. In dit laatste geval gaat het om onder andere ateliers, creativiteitscentra, dansscholen, kookstudio’s, muziekscholen, musea en indoor-speeltuinen. Voor alle functies geldt, dat deze alleen op de begane grond zijn toegestaan. De toegestane functies worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 1 of 2 inrichting. De maximale hindercontour bedraagt daardoor 30 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming ‘Gemengd - 1’ en de beoogde woning bedraagt circa 21 meter.

Omdat op kortere afstand tussen de het pand met de bestemming ‘Gemengd - 1’ en het plangebied andere woningen zijn gesitueerd, bepalen die woningen de milieuruimte van het pand op het perceel Charloisse Lagedijk 467. De beoogde herontwikkeling van het plangebied beperkt de vergunde milieuruimte dan ook niet. Binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ is ook de woonfunctie toegestaan, wat impliceert dat de andere beoogde functies, aangezien deze alleen op de begane grond zijn toegestaan, gecombineerd kunnen worden met de woonfunctie en dus toelaatbaar zijn in een woonomgeving. Vandaar dat gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

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

4.3

Geluid

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

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk een woning. Deze ligt binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van een zoneplichtige spoorweg. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

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

Op grond van jurisprudentie dient ook aandacht besteed te worden aan de geluidsbelasting van niet-zoneplichtige wegen. Vandaar dat in het onderzoek aandacht is besteed aan de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Charloisse Lagedijk, alwaar een snelheidsregime geldt van 30 km/h. Ter hoogte van onderhavig plangebied is een maximale geluidsbelasting berekend van 56 dB(A). Deze belasting is berekend ter plaatse van de zuidgevel; voor alle andere gevels geldt dat de berekende geluidsbelasting minder dan 48 dB bedraagt.

Spoorweglawaaï

Ten zuiden van het plangebied ligt de Havenspoorlijn. De geluidszone behorende bij deze spoorlijn bedraagt maximaal 600 meter. Aangezien het plangebied op circa 400 meter van deze spoorlijn ligt, bevindt de beoogde woning zich binnen de geluidszone. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek een berekening naar het aspect spoorweglawaaï heeft plaatsgevonden. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied maximaal 51 dB bedraagt. De in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hierbij niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

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

Conclusie

Uit het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse van het plangebied de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen en/of het verkrijgen van een ontheffing is daarmee niet noodzakelijk.

Omdat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Charloisse Lagedijk maatgevend is, de Wet geluidhinder formeel hierop niet van toepassing is en het Bouwbesluit geen aanvullende voorwaarden stelt, is het wenselijk om de karakteristieke geluidwering van de gevels af te stemmen op de gecumuleerde geluidsbelasting om een goed akoestisch woonklimaat in de woning te kunnen waarborgen.

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

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

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.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het plangebied is één woning voorzien. Het bouwplan valt daarmee onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

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

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

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 950 meter ten westen van het plangebied. Het betreft hier een brandstofservicestation met LPG-doorzet op het perceel Charloisse Lagedijk 638. De LPG-doorzet bedraagt meer dan 1.000 m³ per jaar, waardoor sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter rondom het vulpunt. Ook rondom het reservoir en de afleverinstallaties is sprake van een dergelijke contour. Deze bedragen 25 respectievelijk 15 meter. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 150 meter rondom het vulpunt. Gezien de afstand tussen deze risicovolle inrichting en het plangebied reiken de genoemde contouren niet tot over de beoogde woning. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde.

Een andere relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied zo'n 2.330 meter bedraagt, strekt deze contour zich niet uit over het plangebied. Volgens mondelinge opgave van de DCMR milieudienst Rijnmond is rondom dit emplacement sprake van een generiek invloedsgebied, uiteenlopend van 1.700 meter naar het noorden en zuiden toe, 2.400 meter naar het westen en 3.000 meter naar het oosten. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door vervoer en rangeerbewegingen met ketelwagons brandbaar gas. De primaire zone die het groepsrisico bepaalt, strekt zich daarbij uit tot 460 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Daarnaast wordt gesteld, dat het aandeel van de beoogde ontwikkeling aan het groepsrisico gezien de persoonsdichtheid in de omgeving zeer beperkt is en geen rekenkundig effect heeft. De toename van het totale groepsrisico vanwege de toename in persoonsdichtheid in het plangebied is dan ook verwaarloosbaar klein.

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

Transportroutes

De dichtstbijzijnde transportroute ligt volgens de risicokaart op circa 324 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier een transportroute over spoor, te weten de Kortsluitroute en de Pendrechtboog. Deze spoorlijnen kennen een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van minimaal 17 en maximaal 73 meter vanuit het hart van de spoorbundels. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied met een omvang van 30 meter. Geen van deze contouren reikt tot aan het plangebied.

Direct ten zuiden van deze spoorlijnen ligt de rijksweg A15, waarover ook gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze weg sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 80 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet.

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

Ten zuiden van de rijksweg A15 en op een afstand van 570 meter van het plangebied zijn ter hoogte van Carnisserbaan nog drie verschillende buisleidingen gelegen. Allereerst betreft het een K1-leiding van de NAM (NM-415101) met een diameter van 10 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. Deze leiding kent een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 13 meter en een invloedsgebied van 105 meter. Aangezien deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen, is een nadere beschouwing niet aan de orde.

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

Conclusie

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

4.6

Bodem

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

De gronden waarop de beoogde woning is voorzien, maken deel uit van een historische lintbebouwing in een poldergebied met agrarische bestemming. De laatste jaren zijn de gronden overwegend in gebruik als tuin. Zowel de romneyloods in het plangebied als de woning op het perceel Charloisse Lagedijk 421 zijn in 1990 gebouwd. Voor zover bekend zijn in het plangebied geen gedempte watergangen en/of ondergrondse HBO-tanks aanwezig geweest. Daarnaast is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Wonen'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste licht verontreinigd is. Ook de ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart aangemerkt als klasse 'Wonen'. Op basis van het historisch gebruik en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart wordt

gesteld, dat het plangebied naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Archeologie

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

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

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

Archeologische verwachting

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

Bescherming van de archeologische waarden

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

4.8 Molenbiotoop

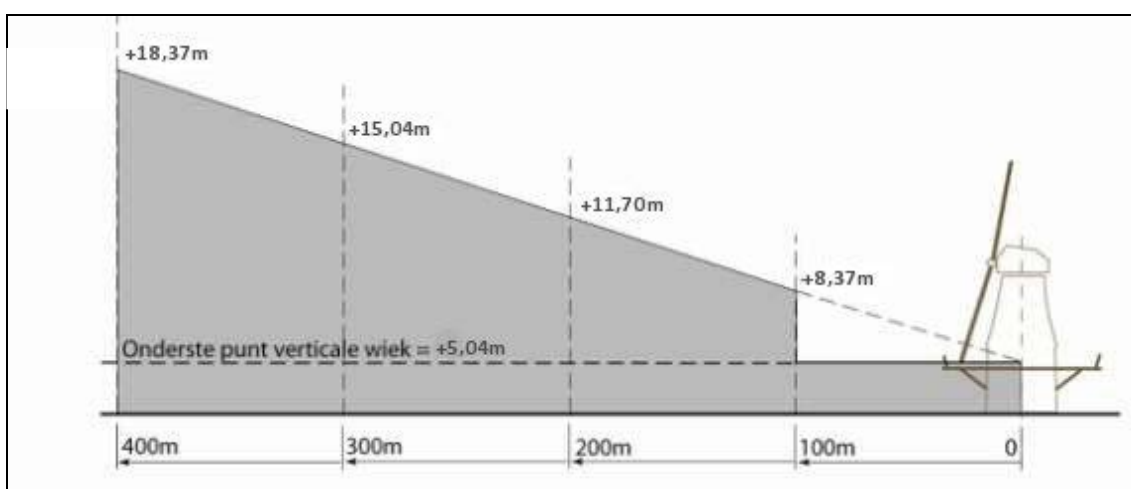
Op circa 378 meter ten zuidoosten van het plangebied staat de Pendrechtse Molen. Het betreft hier een ronde stenen windwatermolen uit 1731, die sinds 1993 op de huidige locatie staat. De molen draait nog regelmatig om het water in het Zuidelijk Randpark rond te malen. Daarnaast heeft de molen ook een toeristisch-recreatieve functie.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze

zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

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

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



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

Het plangebied ligt op een afstand van circa 378 meter van de molen, waarbij het gehele bestemmingsvlak binnen de molenbiotoop ligt. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 5,43 meter mag bedragen.

Dit bestemmingsplan maakt echter een woning mogelijk met een nokhoogte van 9,5 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de molenbiotoop. In overleg met de provincie Zuid-Holland wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk, als bedoeld in artikel 3.3 lid 2 van de Verordening ruimte. Met deze afwijkingsbevoegdheid kan in beperkte mate worden afgeweken van de regels in de Verordening ruimte, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de betreffende regels. De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan de windvang van de Pendrechtse Molen, omdat:

- de beoogde woning wordt gerealiseerd aan de noordwestzijde van de molen, waardoor deze woning niet in de overheersende windrichting komt te liggen;
- het een kleinschalige ontwikkeling betreft die niet leidt tot een gevelwand langs de Charloisse Lagedijk. Op grond van de Nota Landschap en Linten Charloisse Lagedijk Zone is een dergelijke gevelwand ook niet gewenst;

- de beoogde nokhoogte voortvloeit uit de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het moederplan “Charloisse Lagedijk” is opgenomen en hiertegen destijds geen bezwaren zijn ingediend;
- tussen de Pendrechtse Molen en de toekomstige woning diverse bomen staan met een hoogte van meer dan 10 meter.. Daar waar mogelijk wordt deze beplanting gesnoeid en/of verwijderd. Tevens is ook reeds bebouwing tussen de molen en het plangebied aanwezig.

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

4.9

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan³ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 3 kilometer van het plangebied bevindt. Het betreft hier de Oude Maas, dat zich richt op habitattypen ‘slikkige rivieroever’, ‘ruigten en zomen’ en ‘vochtige alluviale bossen’ en op de doelsoorten ‘bever’ en ‘noordse woelmuis’. Deze habitattypen zijn gevoelig voor veranderingen in waterhuishouding en –kwaliteit, waarbij de doelsoorten ook gevoelig zijn voor verkleining, verstoring en/of versnippering van het leefgebied. De binnen het plangebied beoogde ontwikkeling heeft op al deze aspecten geen effect.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland betreft ‘Polder het Buitenland van Rhon’, dat zich op ruim 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt. Tussen dit onderdeel van het Natuurnetwerk en het plangebied zijn reeds andere versturende functies aanwezig, zoals rijksweg A15, Havenspoorlijn, en een groot deel van de kern Barendrecht. Mede gezien de afstand en de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling (toevoeging van één woning) zijn negatieve effecten op het Natuurnetwerk vanwege de beoogde herontwikkeling redelijkerwijs uit te sluiten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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:

³ Buro Maerlant, Rotterdam Charloisse Lagedijk 3 locaties; Ecologische quickscan, september 2018.

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

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

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

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

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid

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.

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

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

4.11 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 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

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

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

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

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

Rotterdam heeft op 2 februari 2017 het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van een in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 43.3). Hierdoor is het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming ‘Recreatie - Nutstuin’ te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied 3’.

Na wijziging is voor het plangebied de bestemming ‘Woongebied 3’ van toepassing. Daarnaast blijven de overige regelingen uit het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” van kracht, zoals bijvoorbeeld de van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd.

In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan is geregeld, dat voor het plangebied de bestemming ‘Woongebied 3’ geldt (artikel 2). Deze bestemming is één op één overgenomen, al zijn de niet van toepassing zijnde regelingen achterwege gelaten. Met de in dit wijzigingsplan opgenomen bestemming is het mogelijk om binnen het wijzigingsgebied één vrijstaande woning te bouwen, waarbij maximaal 30% van het terrein bebouwd mag worden. De goot- en nokhoogte van de woning zijn gemaximeerd op 3,5 respectievelijk 9,5 meter. Afdekking dient plaats te vinden door middel van een kap. De bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk moeten worden gehandhaafd. In artikel 3 van de planregels van dit wijzigingsplan is bepaald, dat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ uit het geldende bestemmingsplan van kracht blijft.

In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

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

In het kader van het opstellen van dit wijzigingsplan is geconcludeerd dat er geen gemeentelijke kosten zijn. Het betreft een particulier perceel en de kosten voor realisatie zijn voor de initiatiefnemer. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst is geregeld dat eventuele kosten voortvloeiend uit planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

1. INLEIDENDE REGELS.....	39
Artikel A – Van toepassing verklaring	39
Artikel 1 – Begripsbepalingen	39
2. BESTEMMINGSREGELS.....	41
Artikel 2 – Woongebied 3	41
Artikel 3 – Waarde - Archeologie 1	43
3. ALGEMENE REGELS.....	45
Artikel 4 – Anti-dubbeltelregeling.....	45
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	47
Artikel B – Slotregel.....	47

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-va01, zoals vastgesteld op 2 februari 2017.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Charloisse Lagedijk tussen nummers 439 en 467” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.WP6012Charloislgdk-on01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0599.WP6012Charloislgdk-va01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 – Woongebied 3

2.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Woongebied 3” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut);
- c. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Algemeen

Op de voor “Woongebied 3” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

2.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (vrijstaand) bedraagt 10 meter;
- b. de minimumafstand tussen twee vrijstaande hoofdgebouwen (in het geval van een gebouw met een aanbouw, gemeten vanaf die aanbouw), bedraagt 8 meter;
- c. de minimumafstand tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren bedraagt 25 meter;
- d. de woning dient aan de noordzijde te zijn voorzien van een uitgang;
- e. bij het bouwen dienen bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk te worden gehandhaafd, het ophogen van de grond tot dijkhoogte is niet toegestaan;
- f. de voorgevelrooilijn varieert verspringend t.o.v. de naastgelegen woning;
- g. in het gebied tussen de gebouwde voorgevelrooilijn en de kadastrale perceelsgrens aan de voorzijde (voorgevelzone), mogen geen aanbouwen of bijgebouwen worden opgericht;
- h. het afdekken van gebouwen geschiedt uitsluitend met een schuine kap;
- i. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximumhoogte 1 meter bedraagt;
- j. ontsluiting van een gebouw wordt gemaakt aan de voor- of zijgevel;
- k. parkeren geschiedt binnen het uitgegeven terrein. In het geval van niet gebouwde parkeervoorziening, parkeerplekken slechts aan één zijde van de kavel positioneren, achter de voorgevelrooilijn;
- l. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%;
- m. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd, haaks op de weg;
- n. de voorgevelrooilijn ligt op minimaal 1 meter vanaf de erfgrens;
- o. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,50 meter en 9,50 meter;

- p. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij de grondgebonden woning, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing;

2.3 Specifieke gebruiksregels

2.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

De woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

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

2.4 Afwijken van de gebruiksregels

2.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige – daar mede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 3 – Waarde - Archeologie 1

De regels van artikel 33 'Waarde - Archeologie 1' van het bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 4 – Anti-dubbeltelregeling

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

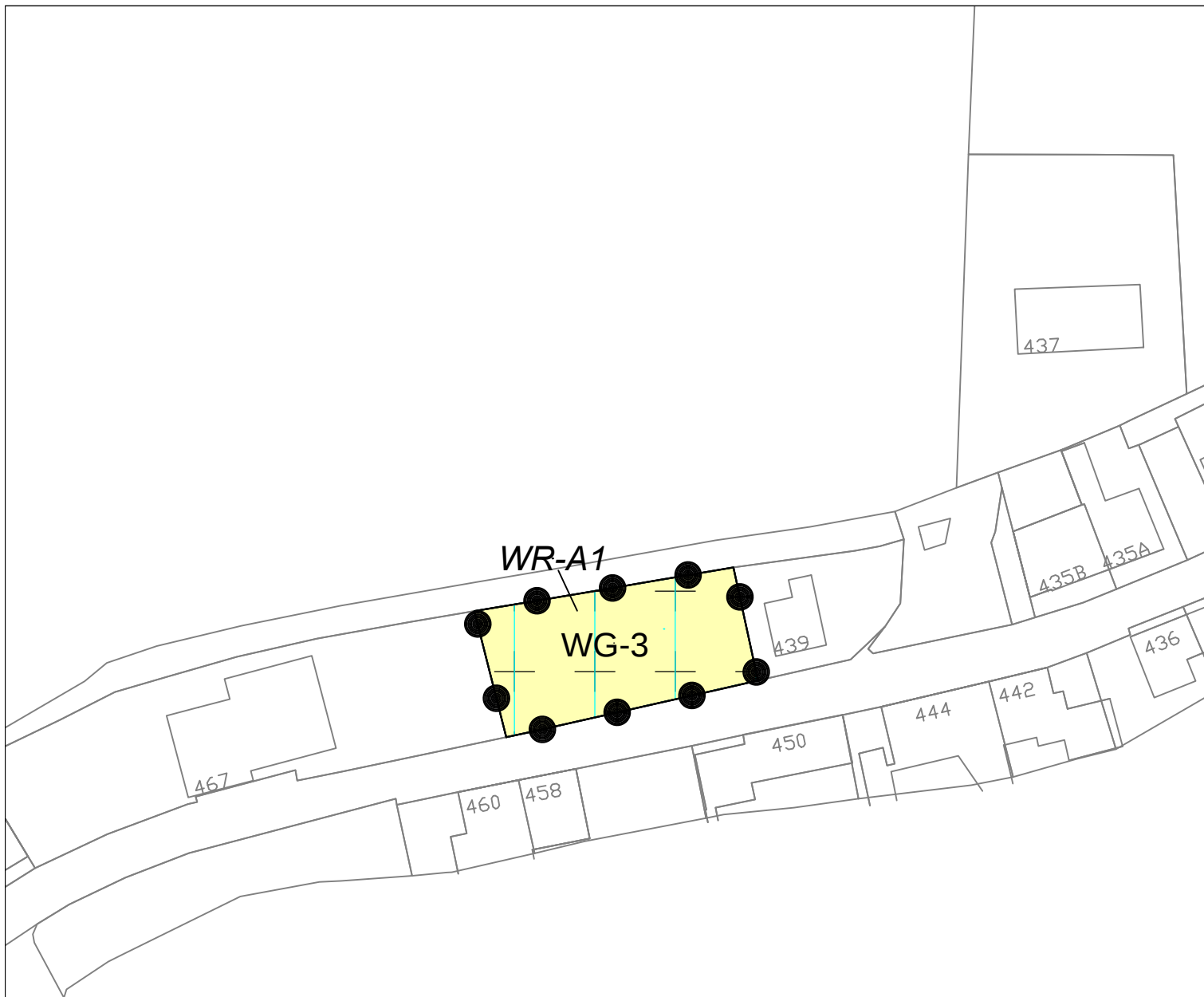
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Charloisse Lagedijk tussen nummers 439 en 467”, gemeente Rotterdam.

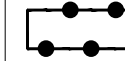
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied



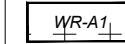
Charloisse lagendijk Lagedijk
tussen nummers 439 en 467

Enkelbestemmingen



Woongebied 3

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 1

Gebiedsaanduidingen



vrijwaringszone - molenbiotop

project:

Wijzigingsplan Charloisse
Lagedijk tussen nummers 439 en 467
gemeente:

Rotterdam

fase:

Vastgesteld

opdrachtgever:

Mevr. J. Hoefnagels

datum : 2 april 2019

schaal: 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0599.WP6012CharloisLgdk-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.WP6012CharloisLgdk-va01

