

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en begrenzing
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Gekozen planopzet

## Hoofdstuk 2 Beleid

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal en regionaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.4 Gebiedscommissie
- 2.5 Beleid van de voormalige deelgemeente Charlois

## Hoofdstuk 3 Beschrijving van het gebied

- 3.1 Ontstaansgeschiedenis
- 3.2 Archeologie
- 3.3 Huidig gebruik
- 3.4 Cultuurhistorie

## Hoofdstuk 4 Beschrijving van het ruimtelijk plan

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Vigerende bestemmingsplannen en planologische regelingen
- 4.3 Gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen
- 4.4 Ontwikkelingen
- 4.5 Juridische planbeschrijving

## Hoofdstuk 5 Water

- 5.1 Beleidskader
- 5.2 Samenwerking met de waterbeheerder
- 5.3 Huidige watersysteem
- 5.4 De wateropgave

## Hoofdstuk 6 Milieu

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Milieuzonering
- 6.3 Milieu effectrapportage
- 6.4 Geluid
- 6.5 Luchtkwaliteit
- 6.6 Bodem
- 6.7 Externe veiligheid
- 6.8 Natuur

## Hoofdstuk 7 Handhaving

## Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

## Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 9.1 Provincie Zuid Holland
- 9.2 Waterschap Hollandsche Delta
- 9.3 VRR
- 9.4 Prorail
- 9.5 Rijkswaterstaat
- 9.6 Participatie

## Bijlagen

- Bijlage 1 Kaart archeologie
- Bijlage 2 Hogere waardenbesluit Charloisse Lagedijk

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan actualiseert het planologisch regime en de geldende situatie ter plekke. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden alsmede nieuw beleid zijn meegenomen. Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk dient ter actualisering van de huidige bestemmingsplannen en vormt mede de juridisch-planologische basis voor locaties die ontwikkeld kunnen worden.

### 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het gebied Charlois en omvat de omgeving rond de Charloisse Lagedijk, ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk.

De noordgrens van het bestemmingsplangebied ligt ter hoogte van de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg en volgt het tracé van de metro en het Havenspoorpad in oostelijke richting. Waar het Havenspoorpad en de gemeentegrens elkaar naderen aan de oostzijde van het plangebied (waar de Maeterlinckweg en het Havenspoorpad kruisen), loopt de zuidgrens via de gemeentegrens met de gemeente Barendrecht en Albrandswaard naar de westzijde van het bestemmingsplangebied. Waar de gemeentegrens de Groene Kruisweg kruist, loopt de bestemmingsplan noord-oostwaarts tot aan het tankstation aan de Groene Kruisweg 389. Vanaf hier loopt de bestemmingsplangrens parallel aan de bestemmingsplangrens van het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Tracé olieleiding van Rotterdam-Meetstation-1 naar Shell Pernis, Gedeelte Charlois' ter hoogte van de Schulpweg tot aan de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende bestemmingsplannen liggen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en eventueel wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

#### **382Buitengebied (der gemeente Rhoon)**

Vastgesteld 28-08-1972 Ged. goedgek. 21-11-1973 Onherroepelijk 12-07-1977

#### **494Charloisse Lagedijk**

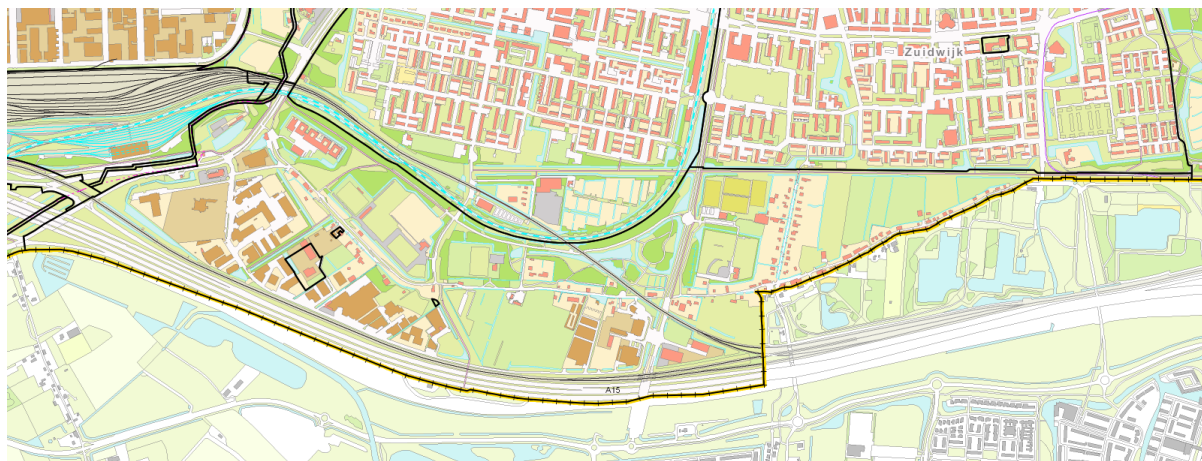
Vastgesteld 28-01-1993 Goedgekeurd 24-08-1993 Onherroepelijk 13-01-1997

#### **494Betuweroute-Charlois, 1<sup>e</sup> herziening Charloisse Lagedijk**

Vastgesteld 05-11-1998 Goedgekeurd 08-06-1999 Onherroepelijk 12-04-2001

#### **2040Driemanssteeweg**

Vastgesteld 26-01-2012 Onherroepelijk 31-03-2012



Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 bedekt het volledige bestemmingsplangebied. De 1<sup>e</sup> herziening van Charloisse Lagedijk maakt een gedeelte van de Betuweroute en de Kortsluitroute mogelijk.

Bestemmingsplan Driemanssteeweg is een projectbestemmingsplan dat door een projectontwikkelaar is opgesteld. In dit bestemmingsplan heeft een agrarisch perceel aansluitend aan het bedrijventerrein Charloisse Poort de bestemming "Bedrijf" gekregen en is zo geschikt voor de vestiging van een of meerdere bedrijven.

Binnen de bestemmingsplangrenzen van dit bestemmingsplan liggen 2 kleine locaties waar het bestemmingsplan Buitengebied van Rhoon nog geldend was, omdat deze locaties bij het opstellen van het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk in 1993 buiten het bestemmingsplan gelaten zijn.

Alle bovengenoemde bestemmingsplannen zijn opgegaan in dit bestemmingsplan.

De Nederlandse aardolie Maatschappij BV (NAM) wil een nieuwe olietransportleiding aanleggen die de functie van de bestaande leiding naar de Shell Raffinaderij te Pernis overneemt. Op 18-12-2014 is het nieuwe tracé van de olieleiding vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de westgrens precies tegen de bestemmingsplangrens van de nieuwe leiding gelegd. Het bestemmingsplan voor de olieleiding valt daarom buiten het bestemmingsplan.

### 1.4 Gekozen planopzet

In dit bestemmingsplan worden de locaties waar geen veranderingen worden voorgesteld conserverend en gedetailleerd bestemd. De ontwikkellocaties zijn flexibel bestemd door middel van wijzigingsbevoegdheden. Dit

geeft ruimte aan de gewenste ontwikkelmogelijkheden, waarbij de exacte invulling niet volledig vast hoeft te staan.

Op bedrijventerrein Charloisse Poort is in het vorige bestemmingsplan bedrijvigheid toegestaan in een vrij zware milieucategorie. Deze theoretische milieuruimte komt niet meer overeen met de huidige en gewenste situatie en is in dit plan teruggebracht tot de gewenste proporties.

## Hoofdstuk 2 Beleid

### 2.1 Rijksbeleid

#### *Algemeen*

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die door werken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Vastgesteld op 13 maart 2012*

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

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

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

- 1) een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- 6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- 8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

#### 2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

##### *Vastgesteld op 15 juni 2011*

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M.

Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet." De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

### 2.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

*Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014*

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

- De visie Ruimte en mobiliteit: omvat de doelen van het provinciale beleid en is zelfbindend voor de provincie.
- Het programma mobiliteit en het programma ruimte: in deze twee programma's worden de doelen uitgewerkt en is een realisatiestrategie opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.
- De verordening Ruimte 2014 bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde plannen.

Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk bevat de volgende provinciale onderwerpen: nieuwe woningbouwlocaties en de molenbiotoop van de Pendrechtse molen in Barendrecht.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

*Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad*

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

### 2.3.2 Woonvisie Wonen in Rotterdam

*Vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad*

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden

nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

### **2.3.3 Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie**

*Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad*

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid, waarin ook onderscheid wordt gemaakt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken.

De aanwezige zend- en antennemast nabij de Groene Kruisweg is met een functieaanduiding binnen de bestemming "Groen" aangegeven.

### **2.3.4 Horecanota Rotterdam 2012-2016**

*Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders*

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in drie ambities:

- kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;
- dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden.

### **2.3.5 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam**

*Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad*

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkwijs aan de orde zijn.

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 het Rotterdamse archeologiebeleid 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 vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

### **2.3.6 Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016**

Het horecagebiedsplan heeft als doel dat de ontwikkeling van horeca aansluit bij de wens en de behoefte van het gebied en dient als leidraad bij vergunningverlening. Daarmee biedt het horecagebiedsplan rechtszekerheid

voor zowel ondernemers als bewoners. Uit de gebiedsbeschrijving blijkt welke exploitatiecategorie wenselijk is in een gebied/wijk, straat of aan een plein. Om de gewenste ontwikkelrichting aan te duiden, wordt in het Horecagebiedsplan gewerkt met de begrippen (gericht) ontwikkelen, consolideren en (gericht) verminderen. De gekozen ontwikkelrichting wordt ondersteund door redenen van economische, fysieke en ruimtelijke aard en openbare orde en veiligheid.

Voor het bestemmingsplangebied wordt in het horecagebiedsplan aangegeven dat het gericht ontwikkelen van recreatieondersteunende horeca gewenst is.

## 2.4 Gebiedscommissie

### 2.4.1 Gebiedsplan Charlois

De gebiedscommissie heeft het Gebiedsplan Charlois 2014 -2018 geschreven. In het gebiedsplan is de focus gelegd op de prioriteiten per wijk en de bovenliggende ambitie. Voor de Charloisse Lagedijkzone staan hierin geen specifieke doelen.

## 2.5 Beleid van de voormalige deelgemeente Charlois

### 2.5.1 Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030

De Charloisse Lagedijk zone is in de Stadsvisie aangetekend als kansrijke zone voor Rotterdam. Belangrijke kwaliteiten zijn het vele groen, het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing en het landschap, een bijzonder woonmilieu, ruimte voor sport, recreatieve kwaliteiten en mogelijkheden voor economische en bedrijfsmatige ontwikkelingen.

Het gebied heeft potentie om van grote betekenis te zijn voor Charlois en voor Rotterdam, omdat er meerdere locaties zijn die mogelijkheden bieden voor ontwikkeling. De omgeving van de Charloisse Lagedijk biedt een uniek woonmilieu in Rotterdam. De visie geeft richting aan de versterking van dit woonmilieu met in acht name van het behoud van waardevolle cultuurhistorische panden.

De uitgangspunten in de visie zijn de basis voor dit bestemmingsplan.

### 2.5.2 Nota landschap en linten Charloisse Lagedijk Zone

De Nota landschap en linten is een uitwerking van de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. De Nota landschap en linten geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen eruit kunnen zien door het aangeven van bouwregels, maar bijvoorbeeld ook hoe beplanting daarin een rol zou kunnen spelen. Het doel is om de gebiedseigen karakteristiek van de Charloisse Lagedijk te behouden en te versterken. De nota gaat dieper in op welke kwaliteiten nog aanwezig en zichtbaar zijn en welke met eenvoudige middelen opnieuw te realiseren of inspiratie voor de toekomst zijn, om op die manier het gebied zijn unieke eigen waarden te laten behouden. De cultuurhistorie is hierbij een belangrijke inspiratiebron.

Deze nota is gebruikt voor het invullen van de regels voor de wijzigingsgebieden.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving van het gebied

## 3.1 Ontstaansgeschiedenis

De geologische opbouw van de diepere ondergrond van het gebied, onder het veenpakket, is in detail niet goed bekend. Naar analogie met aangrenzende gebieden moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van prehistorische kamp- en woonplaatsen langs de oevers van fossiele geulen.

De hogergelegen geologie bestaat uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen op veen. Op het veen werd gewoond in de (Late) IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus). In de 10<sup>e</sup>-12<sup>e</sup> eeuw werden grote delen van het gebied van IJsselmonde ontgonnen, in cultuur gebracht en vervolgens bedijkt. Zo ontstond in de 11<sup>e</sup> eeuw een aaneengesloten ingepolderd gebied op het eiland IJsselmonde, de Riederwaard. Deze waard ging in 1373 door overstromingen definitief ten onder. Het veen wordt deels weggeslagen en jonge zeeklei wordt afgezet over het restveen.

In de periode hierna wordt het gebied in fasen herbedijkt. De Polder van Charlois, waarin het noordelijk deel van het plangebied ligt, wordt in de jaren zestig van de 15<sup>e</sup> eeuw definitief bedijkt. Een deel van het tracé van de zuidelijke polderdijk van deze polder bevindt zich in het bestemmingsplangebied: de Charloisse Lagedijk. Ten zuiden van deze dijk werden in de 16<sup>e</sup> eeuw de Polders Oud en Nieuw Pendrecht aangedijkt. Een restant van de Oud Pendrechtse Dijk is in 2003 aangetroffen tijdens een booronderzoek. De dijk, die de polder uit 1539 omsloot, rust direct op het overstromingsdek uit 1373 en is niet gefundeerd op een voorganger.

## 3.2 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.

### 3.2.1 Beleidskader

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een 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.

### 3.2.2 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). Bewoningssporen uit de 15<sup>e</sup> eeuw en later kunnen onder meer op en langs de dijk van de Polder van Charlois, de Charloisse Lagedijk, voorkomen.

### 3.2.3 Bestemming

Waarde – Archeologie 1

Voor het tracé van de Charloisse Lagedijk, met een strook aan weerszijden (Waarde – Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Waarde – Archeologie 2

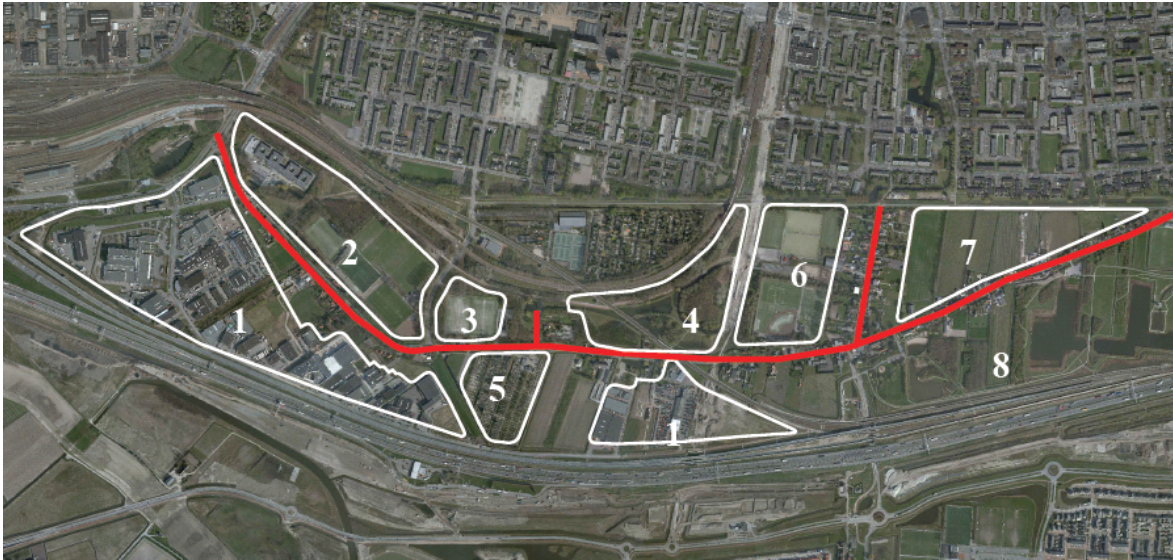
Voor het rest van het plangebied (Waarde – Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld. Uitgezonderd zijn werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

## 3.3 Huidig gebruik

De inrichting van de omgeving van de Charloisse Lagedijk wordt bepaald door de vele infrastructuur; de A15, de fietsbrug, de metro, de Betuweroute die parallel aan de A15 loopt en de Kortsluitroute die de Charloisse Lagedijkzone van noord naar zuid doorsnijdt.



De Charloisse Lagedijk is een oud dijklichaam met daarop een smalle weg. Het profiel van de dijk is een heel karakteristiek element in de omgeving en wordt gevormd door twee watergangen waartussen de dijk ligt. Langs deze weg staan in lage dichtheid, verspreid en afwisselend woningen, boerderijen en bedrijven. Het omringende landschap 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.



Het gebied rond de Charloisse Lagedijk is opgedeeld in verschillende functies.

1 Bedrijventerrein Charloisse Poort ligt tussen de Charloisse Lagedijk en de A15. Het is een gemengd bedrijventerrein dat eind jaren '90 is ontwikkeld, waarbij de verkaveling van het bedrijventerrein is gebaseerd op de oorspronkelijke agrarische verkaveling. Inclusief openbare ruimte meet het terrein 22 hectare. Momenteel is het bedrijventerrein gevuld met onder meer logistieke bedrijven en autohandel. Verspreid over ruim 120 ondernemingen biedt de locatie circa 1.700 arbeidsplaatsen.

2 Ten noorden van de Charloisse Poort ligt de Lage Weide. Deze locatie bestaat uit 2 deellocaties. Het meest westelijk ligt een zorghotel, waar diverse zorginstellingen een tijdelijk onderkomen vinden tijdens de verbouwing of renovatie van hun gebouwen. Dit zorghotel is tijdelijk, waardoor op termijn nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan voor dit terrein. Daarnaast ligt een sportcomplex waar voetbalvereniging TOGR was gehuisvest. Deze voetbalvereniging is in 2013 opgeheven en de locatie is geschikt voor herontwikkeling.

3 Tussen de Krabbendijkestraat en de Dorpshof liggen de voetbalvelden van Transvalia.

4 Ten oosten van de Dorpshof ligt ingeklemd tussen de Charloisse Lagedijk en de metrolijn het park Drechterweide. Het beeld wordt voornamelijk bepaald door hoogteverschillen vanwege een dichtbeplante puinheugel. Door jarenlang ecologisch beheer is er een natuurlijk parklandschap ontstaan. Op enkele plaatsen zijn nog restanten van het oude cultuurlandschap, zoals hoogstamfruitbomen of oude knotwilgen in het park opgenomen. In de loop der jaren is steeds meer van dit park bebouwd en is het in tweeën gesplitst door het viaduct van de Betuwelijn.

5 De Protestantse Begraafplaats Charlois ligt sinds 1924 ten zuiden van de Charloisse Lagedijk. Op de begraafplaats staat een kapel, gebouwd naar een traditionalistisch ontwerp van G.A. Bestebreurtje.

6 Ten oosten van de Zuiderparkweg ligt het sportcomplex Zuiderparkweg. Op dit sportcomplex zijn drie verenigingen actief, hockeyvereniging Tempo 34, cricketvereniging Punjab en manege Drechterweide.

7 Ten oosten van de Smitshoekseweg ligt de Waterdriehoek. Het is een agrarisch gebied met akkerbouw en fruitboomgaarden. In de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is dit gebied aangewezen voor het toevoegen van extra woningen. In het kader van het Waterplan Charlois/Feijenoord is de Waterdriehoek aangewezen om extra waterberging te realiseren.

### 3.4 Cultuurhistorie

In de Stadsvisie Rotterdam 2030 is bepaald dat het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgave van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming is. Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar objecten met cultuurhistorische waarde aan de Charloisse Lagedijk, het: 'Inventariserend en waarderend objectenonderzoek langs historische linten in Charlois' van november/december 2012. Het doel van een onderzoek naar cultuurhistorische waarden is het cultureel erfgoed te behouden en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door het bestemmingsplan hierop aan te passen.



### 3.4.1 Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden

De Charloisse Lagedijk was in het verleden vooral bekend vanwege verschillende grote boerenhofsteden die decennialang in bezit waren van de Charloisse families. Bekende landbouwersgeslachten zoals de families Vaandrager, Kranenburg, Barendregt en Noordzij hadden vele boerderijen en gronden in bezit. Typisch voor de grote boerderijen was dat ze qua karakter uiteen liepen, omdat zowel Zeeuwse, Brabantse als Friese invloeden bij de bouw van invloed waren. De boerderijen werden alle omgeven met grote boompartijen met kastanjes, lindebomen en hoge wilgen. Bij het erf hadden velen een bloementuin, een moestuin en grote boomgaard. Alle boeren oefenden een gemengd bedrijf uit met vee en landbouw. Meestal was landbouw de hoofdzaak, omdat de omliggende gronden daar het meest geschikt voor zijn. Opvallend was dat bij de boerderijen aan de dijken en polderwegen in Charlois en omgeving geen hooibergen stonden. Een grote schuur was in gebruik als bergplaats voor landbouwgereedschappen, maar diende ook voor de opslag van hooi, koren en andere landbouwproducten. De schuren waren daarom veel hoger van bouw dan de boerderijhuizen aan de oostzijde van Rotterdam. Ook beschikte het hoge voorhuis in Charlois dikwijls over een graanzolder, herkenbaar aan een zolderdeur in de voorgevel. Het materiaal dat voor de bouw van de woningen werd gebruikt was vrijwel altijd hetzelfde. De muren werden meestal opgetrokken in grijs-gele IJsselsteen, die werd aangevoerd vanuit de dichtbij zijnde Hollandse IJssel. Alle dakvlakken werden zonder uitzondering met riet gedekt. Het riet werd vroeger immers volop in Charlois en omgeving gewonnen. De daknokken werden bedekt tegen inregenen met vorstpannen gelegd in kalkspecie. Houten lijsten, blinden, kozijnen, deuren en ramen werden vaak in groen, blauw of wit geschilderd.

Alle panden binnen het bestemmingsplangebied zijn gewaardeerd op basis van cultuurhistorische aspecten, architectonisch aspecten en ligging. Aan de Charloisse Lagedijk zijn 13 panden bestempeld als beeldbepalend.

#### Adres naam/type waarde

Charloisse Lagedijk 427	authentieke schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 471	voormalige boerderij	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 512-514	voormalige arbeiderswoning	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 528	Wilhelminahoeve	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 534-536	Aploniahoeve	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 577	woning/klompenmakerij met schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 593	Zuiderkapel	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 643-645	Roobolstee	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 680	kapel op de begraafplaats	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 703	schuur van de tuinderij	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 783	woning met bedrijvigheid	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 908	voormalige boerderij met schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 918	De Vier Heeren	beeldbepalend

In lijn met rijks- en gemeentelijk beleid worden de overige beeldbepalende objecten opgenomen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dan niet meer zo maar mogelijk. Het gemeentebestuur kan echter wel een sloopvergunning verlenen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken. Daarbij moet een nieuw bouwplan voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Omdat de schuur aan Charloisse Lagedijk 427 in een slechte conditie verkeert, is deze schuur niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse is een wijzingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw op de locatie van de schuur en de naastgelegen noodwoning mogelijk maakt.

## Hoofdstuk 4 Beschrijving van het ruimtelijk plan

### 4.1 Inleiding

In de planbeschrijving zijn de mogelijkheden beschreven die het bestemmingsplan biedt. Tevens is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan de bestemmingen uit de vorige plannen overneemt.

### 4.2 Vigerende bestemmingsplannen en planologische regelingen

Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 was leidend voor de invulling van dit bestemmingsplan. In de ruim twintig jaar die ligt tussen het vaststellen van het vorige bestemmingsplan en dit bestemmingsplan hebben vele veranderingen plaatsgevonden. Al deze veranderingen zijn opgenomen in dit plan, in de regels en op de verbeelding. De locaties uit het bestemmingsplan Buitengebied Rhooen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan

met bestemmingen die passen bij de huidige situatie, net als projectbestemmingsplan Driemanssteeweg dat nu een integraal onderdeel is geworden van de bedrijfsbestemming voor bedrijventerrein Charloisse Poort.

In bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 zijn 3 wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

1 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het groen ten noordwesten van de Groene Kruisweg in een remise. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit plan niet meer opgenomen omdat niet verwacht wordt dat in de komende 10 jaar behoefte is aan een remise op de desbetreffende locatie.

2 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van bijzondere doeleinden I, tuin, groenaanleg en water in horeca en bedrijven op het adres Charloisse Lagedijk 940-946. Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen in dit bestemmingsplan. De locatie is in dit bestemmingsplan opgenomen als "Gemengd - 2", waarin bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en recreatieve voorzieningen. Recent is voor een deel van deze locatie een vergunning afgegeven voor het vestigen van een indoor-speeltuinen. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.

3 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van agrarische doeleinden in tuin/erf en in wonen. Thans liggen op deze locatie drie woningen met tuin (Charloisse Lagedijk 475, 477 en 479) en is de locatie conform huidige situatie bestemd. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.

In het vorige bestemmingsplan waren verschillende locaties direct bestemd voor woningen en bedrijven die nog niet zijn gebouwd. Deze mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan wederom opgenomen omdat ze passen binnen de visie Charloisse Lagedijk Zone'.

## 4.3 Gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen

### 4.3.1 Zuiderparkweg

In november 2013 is de verlengde Zuiderparkweg in gebruik genomen. De nieuwe weg loopt van noord naar zuid door het bestemmingsplan gebied en verbindt onder de A15 door de gemeenten Barendrecht en Rotterdam. De oorspronkelijke verbinding via de Heulweg is hierdoor komen te vervallen. Het oostelijk deel van het plangebied wordt via een rotonde ter hoogte van het Kalverpad aangesloten op de verlengde Zuiderparkweg. De verlengde Zuiderparkweg is bestemd als "Verkeer - Wegverkeer".

### 4.3.2 Blauwe verbinding

De autoverbinding tussen Rotterdam en Barendrecht via de Heulweg is vervallen na het openen van de verlengde Zuiderparkweg. In het kader van de Blauwe Verbinding wordt de Heulwegtunnel omgevormd tot waterweg en langzaamverkeerroute. De Blauwe Verbinding is een nieuwe waterverbinding tussen het Zuiderpark in Rotterdam, het toekomstige landschapspark het Buitenland van Rhooen en de Zuidpolder in Barendrecht. Het doel is het aanvoeren van schoon water uit de Oude Maas naar de groengebieden in het stedelijk gebied van Rotterdam, waterberging en verbinden van verschillende groengebieden. Deze ontwikkeling ligt net buiten het bestemmingsplangebied.

### 4.3.3 Groene verbinding

De Groene Verbinding is een brug die Rotterdam verbindt met het groen buiten de stad, het Buitenland van Rhooen en andere natuur langs de Oude Maas. Wandelaars en fietsers kunnen vanaf Rotterdam via deze brug over de Betuwelijn en de A15 naar het Buitenland van Rhooen. In juni 2014 is de nieuwe wandel- en fietsbrug officieel geopend. De fietsbrug is bestemd binnen de bestemming "Groen", "Verkeer - Spoorverkeer", "Verkeer - Wegverkeer" en "Verkeer - Autosnelweg".

### 4.3.4 Fitnesscentrum

In 2008 is een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan verleend voor het bouwen van een fitnesscentrum met een maximale hoogte van 7,5 meter en 52 parkeerplaatsen op het perceel tegenover Charloisse Lagedijk 569. Het fitnesscentrum is nog niet gebouwd. Om de mogelijkheden op de locatie iets te verruimen, is het fitnesscentrum opgenomen in de bestemming "Sport". De parkeerplaatsen zijn opgenomen als "Verkeer - Erf". Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid overheen gelegd om de bestemming te wijzigen naar wonen.

### 4.3.5 Bedrijfsruimten met woningen

In 2008 is een bouwvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van 10 bedrijfsruimten en 5 atelier/bedrijfswoningen aan de Charloisse Lagedijk tussen nummer 658 en 648. In het bestemmingsplan is dit complex opgenomen als "Gemengd - 3". Omdat de bestemming "Gemengd - 3" zeer gedetailleerd is beschreven, is voor de locatie tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen en bedrijven tot en met categorie 2.

### 4.3.6 Wasboxen bij tankstation

Bij het tankstation aan de Charloisse Lagedijk 638 zijn, parallel aan het spoorviaduct, 6 wasboxen om auto's in te wassen vergund. Deze wasboxen zijn opgenomen op adres in de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt

motorbrandstoffen met lpg" en worden ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan gebouwd.

### 4.3.7 Indoor-speeltuin

Op 8 oktober 2014 is door het College van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een indoor-speeltuin in een voormalige autoshowroom, Charloisse Lagedijk 940. De indoor-speeltuin is opgenomen in de bestemming "Gemengd - 2".

### 4.3.8 Bedrijfspannd BouwCenter

In 2010 is een bouwplan vergund aan de Driemanssteeweg 104. Het betreft een plan voor nieuwbouw van een groothandel in bouwmaterialen, een bedrijf dat valt in milieucategorie 3.1 'groothandel in hout en bouwmaterialen' (SBI-code 5153-1). De bebouwing ten behoeve van BouwCenter Rotterdam bestaat uit drie gebouwen met ieder hun eigen functie: afhaalcenter, bulkvoorraad en showroom. Door de realisatie van een scherm van 70 meter lang en 4 meter hoog tussen het bedrijf en Charloisse Lagedijk 864 is het geluid op dit adres acceptabel. Het bedrijf is met een maatbestemming binnen de bestemming "Bedrijf - 2" opgenomen en aangegeven met een functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3". Andere categorie 3.1 bedrijven zijn op deze locatie niet zonder meer wenselijk, omdat de bedrijfsvoering hinder kan opleveren voor de omliggende woningen die op 12 tot 30 meter afstand liggen.

## 4.4 Ontwikkelingen

In de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 zijn voor bepaalde locaties ontwikkelingsrichtingen geschetst die in dit bestemmingsplan nader zijn uitgewerkt en mogelijk gemaakt.

### 4.4.1 Charloisse Lagedijk

Hét kenmerk van een dijk is dat hij hoger in het landschap ligt en dat er tussen de kleinschalige bebouwing doorzichten zijn op het achterland. De doorzichten en daarmee de verhouding tussen open ruimte en bebouwing, bepalen in grote mate het karakter van de dijk. Naast deze doorzichten zorgen lage erfafscheidingen ervoor dat de beleving van de dijk optimaal is. Het profiel van de dijk is een heel karakteristiek element en wordt gevormd door twee watergangen waartussen een verhoogde dijk ligt.

Om het karakter van de dijk te versterken is de Nota Landschap en Linten opgesteld. Hierin staan regels voor nieuwbouw zodat nieuwbouw qua orientatie, hoogte en spreiding bijdraagt aan het versterken van het karakter van de Charloisse Lagedijk.

In de periode voorafgaand aan het opstellen van de visie en dit bestemmingsplan zijn vele bouwinitiatieven aangehouden die niet binnen het bestemmingsplan uit 1993 pasten. In dit bestemmingsplan zijn deze initiatieven globaal onderzocht op het gebied van milieu. In het gebied zijn diverse bronnen die zorgen voor een hoge geluidbelasting. Bij een bouwplan zal gedetailleerd onderzoek moeten uitwijzen of een woning met of zonder geluidwerende maatregelen gebouwd kan worden.

In totaal zijn er 15 locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar de bestemming kan worden gewijzigd naar "Wonen". Uit de regels van wijzigingsgebieden 1 t/m 6 blijkt dat er maximaal 303 woningen kunnen worden toegevoegd. Dit is het absolute maximum dat als uitgangspunt is gebruikt voor de milieu-onderzoeken. Hoeveel woningen in totaal per wijzigingslocatie kunnen worden gebouwd, hangt af van bijvoorbeeld het type huis en de grootte van de kavel. In de wijzigingsregels is opgenomen welke afstand tussen woningen onderling minimaal in acht moet worden genomen zodat er in lage dichtheden gebouwd wordt. Aannemelijk is dat het uiteindelijke aantal woningen dat wordt toegevoegd kleiner is.

In de nota Landschap en Linten is de Charloisse Lagedijk in drie delen verdeeld die elk een eigen karakteristiek hebben, de hoge dijk, de lage dijk en de dichte dijk. De oude linten zoals de Smitshoekseweg en het Dorpshof kennen ook een unieke verschijningsvorm. De vier verschillende karakteristieke verschijningsvormen zijn de basis voor vier verschillende wijzigingsbevoegdheden voor de individuele nieuwbouwlocaties langs de dijk. De nota Landschap en Linten geeft voor nieuwe woningen specifieke eisen met betrekking tot bebouwingspercentages, rooilijnen en onderlinge afstand. Deze eisen zijn opgenomen in de regels.

Nieuwe woningbouwlocaties aan het eerste deel van de Charloisse Lagedijk, 'de hoge dijk', zijn in de regels opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Nieuwe woningbouwlocaties aan de 'lage dijk' zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2". Woningbouwlocaties aan de 'dichte dijk' zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 3". De regels zijn gebaseerd op de nota Landschap en Linten, maar zijn aangevuld met eisen met betrekking tot de achtergevelrooilijn. Om ervoor te zorgen dat er minimaal 30 meter afstand tussen nieuwe woningen en bestemming Bedrijf - 3 wordt gehouden, is in de regels opgenomen dat de achtergevelrooilijn van de woningen inclusief aanbouwen minimaal 30 meter van de bestemming Bedrijf - 3 dient te liggen.

De woningbouwlocaties aan de Dorpshof zijn opgenomen als wetgevingzone - wijzigingsgebied 4.

### 4.4.2 Lage Weide

Locatie Lage Weide is te verdelen in 2 deelgebieden. In het westelijke deel ligt een tijdelijk zorghotel en het oostelijk deel is ingericht met voetbalvelden. Omdat het zorghotel tijdelijk is en de voetbalvereniging opgeheven is, kan de hele locatie worden benut voor functies waar in Rotterdam grote vraag naar is. Het programma bestaat uit een combinatie van zorgvoorzieningen, wonen in het groen en bedrijven tot en met categorie 2.

Het zorghotel ligt aan de Charloisse Lagedijk 951. Een tijdelijk onderkomen hoeft niet te voldoen aan de eisen die vanuit verschillende milieuaspecten worden voorgeschreven. In het verleden is de tijdelijke vergunning al eens geprolonged. De provincie Zuid-Holland is van plan om voor de laatste keer verlenging van de tijdelijke vergunning te verlenen tot uiterlijk 2020, onder voorwaarde dat op de Lage Weide een permanente zorginstelling wordt gebouwd die voldoet aan alle milieu-eisen. Zorgorganisatie ASVZ onderzoekt momenteel de mogelijkheden, maar de ontwikkeling is op dit moment nog te prematuur om direct op te nemen in het bestemmingsplan.

De nieuwe zorginstelling is in het bestemmingsplan opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 5". De woningen en bedrijven zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 6".

#### **4.4.3 Waterdriehoek**

De agrarische grond in de Waterdriehoek is in de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonmilieus. Tevens geldt voor de Charloisse Lagedijk een omvangrijke historische wateropgave die -deels- in de Waterdriehoek dient te worden gerealiseerd in samenhang met het gewenste bouwprogramma. Omdat het programma voor de Waterdriehoek nog niet duidelijk is en nadere studie nodig is voor de juiste samenhang tussen nieuwe woningen en extra water, is de Waterdriehoek in dit plan conserverend als "Agrarisch" bestemd.

#### **4.4.4 Bedrijventerrein Charloisse Poort**

De ambitie om ruimte te geven aan woningbouw langs de Charloisse Lagedijk heeft ertoe geleid dat het bedrijventerrein in dit bestemmingsplan is gezoned, zodat het uitoefenen van een bedrijf en de leefomgeving van de omringende (nieuwe) woningen op een goede manier naast elkaar kunnen plaatsvinden.

Het bedrijventerrein Charloisse Poort was oorspronkelijk bedoeld voor transport en logistiek. Het terrein was deels bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4 en deels voor bedrijven tot en met categorie 5 (de driehoek tussen de Groene Kruisweg-A15 en Driemanssteeweg). De Charloisse Poort heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een gemengd bedrijventerrein met onder meer logistieke bedrijven en autodealers.

Door de directe nabijheid en verspreide ligging van woningen aan de Charloisse Lagedijk zijn de bedrijven op bedrijventerrein Charloisse Poort beperkt in hun mogelijkheden. De milieuvergunningen zijn aangepast op de woningen, zodat de mogelijke overlast van bedrijven richting de woningen wordt beperkt. Hierdoor zijn veel bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering en is een hoge milieucategorie slechts theoretisch mogelijk. In dit bestemmingsplan zijn de toegestane bedrijfscategorieën in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw.

Vanaf 30 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de bestaande en nieuwe woningen aan de Charloisse Lagedijk tot een afstand van minimaal 50 meter zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. Vanaf 50 meter zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2.

#### **4.4.5 Cultuurhistorie**

Bureau Monumenten en Cultuurhistorie heeft een onderzoek uitgevoerd om de cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Charloisse Lagedijk in beeld te brengen. Dit onderzoek beschrijft de panden die het beschermen waard zijn, zie paragraaf 3.4 Cultuurhistorie. Deze panden zullen met een dubbelbestemming opgenomen worden in het bestemmingsplan.

#### **4.4.6 Noodwoningen**

In de jaren 70 van de vorige eeuw zijn er afspraken gemaakt met de bewoners die in de noodwoningen woonden aan de Charloisse Lagedijk. In ruil voor een vergoeding konden bewoners hun noodwoning verlaten om op een andere plek aan de Charloisse Lagedijk een nieuwe woning te bouwen/ te betrekken. Enkele bewoners zijn toen blijven wonen in hun noodwoning en wonen daar nog steeds. De afspraak is dat zij hun woning niet mogen doorverkopen of onderverhuren. De gronden waarop de noodwoningen staan, zijn deels gemeentelijk bezit, deels in bezit van particulieren.

Alle noodwoningen zijn geïnventariseerd. Alleen de locaties van de noodwoningen die direct aan de Charloisse Lagedijk liggen en de mogelijk toekomstige ontwikkeling in de Waterdriehoek niet belemmeren, zijn geschikt als ontwikkellocatie. Dit zijn de locaties ter plaatse van Charloisse Lagedijk 409, 429/427 en het perceel tussen 528 en 514. Deze locaties zijn als wijzigingsbevoegdheden naar wonen opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **4.4.7 Tuincentra**

In het vorige bestemmingsplan waren 2 locaties opgenomen met de bestemming "Tuincentrum".

De Visie ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland zijn regels opgenomen voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, onder andere over detailhandel. De Verordening stelt dat een bestemmingsplan voldoet aan de eis dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd, dit om planologische overcapaciteit van detailhandel tegen te gaan. In het vorige bestemmingsplan hadden 2 locaties de bestemming 'Tuincentrum'.

Het bedrijf aan Dorpshof 1 is geen tuincentrum in de zin van de definitie uit de Verordening en evenmin een tuincentrum binnen de definitie van het vorige bestemmingsplan. Nu de activiteit zich niet richt op detailhandel, maar op het uitvoeren van een hoveniersbedrijf, een activiteit met een indicatieve milieucategorie 2, is de locatie bestemd als 'Bedrijf - 2' met een functieaanduiding [hovenier], zodat ter plaatse ook andere bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Het perceel achter de adressen Charloisse Lagedijk 405 en 409 was in het vorige bestemmingsplan bestemd als 'Tuincentrum'. Op dit moment is het perceel in gebruik als weiland en nutstuin.

De provinciale Verordening heeft als doel om overcapaciteit van detailhandel terugdringen en daarom is onderzocht of een tuincentrum op deze locatie een wenselijke ontwikkeling is. In de Visie Charloisse Lagedijkzone 2030 is de locatie van het tuincentrum onderdeel van een groter geheel, 'de Waterdriehoek'. De Waterdriehoek is in de visie aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonmilieus en voor waterberging van circa 2.8 hectare. In het licht van de visie is een tuincentrum niet wenselijk en is besloten geen onderzoek te doen ten behoeve van het behoud van de bestemming Tuincentrum. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Recreatie-Nutstuin" gekregen conform het huidige gebruik.

## 4.5 Juridische planbeschrijving

### 4.5.1 Bedrijven

Een belangrijk deel van het plangebied wordt ingenomen door bedrijven: de bedrijvenzone langs de A15. Het gaat hier hoofdzakelijk om auto- en transportbedrijven, showrooms en enkele bouw- of groothandelsbedrijven, alsmede detailhandel voor bouwmaterialen.

Het bedrijventerrein is gezoneerd om de woningbouw aan de Charloisse Lagedijk mogelijk te maken. Er is een splitsing gemaakt tussen de locatie waar categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan en de strook waar categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan. De zones zijn opgenomen als "Bedrijf - 4" en "Bedrijf - 3". In de bedrijvenlijst zijn de bedrijven opgenomen die zijn toegestaan op het bedrijventerrein en niet MERplichting zijn.

Binnen de zone voor bedrijven tot en met categorie 3.1 ligt 1 bedrijf dat in categorie 3.2 valt. Voor dit bedrijf is een maatbestemming opgenomen. Op de verbeelding is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" opgenomen en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van Aploniastraat 14-18 een bedrijf in categorie 3.2 is toegestaan voor de handel in en reparatie van auto's, SBIcode 5010.3.

Toegevoegd aan de bedrijvenlijst is de handel in auto's. De autohandel op de Charloisse Poort floreert en uitbreiding van de handel in auto's is wenselijk. Op het adres Driemanssteeweg 120 is thans nog een bouwmarkt gevestigd met een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. In de regels is opgenomen dat op dit adres slechts één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aanwezig mag zijn. Hiermee heeft deze bouwmarkt een maatbestemming op adres. Het bestemmingsplan biedt aldus niet langer de mogelijkheid voor nieuwvestiging van een bouwmarkt.

Het aanwezige bedrijf met indicatief een milieucategorie 5, het transport- en opslagbedrijf Vabix aan de Driemanssteeweg 560, past naar aard en omvang op bedrijventerrein Charloisse Poort. Op de verbeelding is dit bedrijf opgenomen als maatbestemming als "specifieke vorm van bedrijf - 5".

Door middel van een artikel 19 procedure is een Driemanssteeweg 104 een Bouwcenter vergund; categorie 3.1. De goede ruimtelijke onderbouwing zoomt heel gedetailleerd in op de overlast die dit specifieke bedrijf kan geven en hieruit vloeit de verplichting om een geluidsscherm neer te zetten tussen het bedrijf en de omringende woningen. Het Bouwcenter is met een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' toegestaan, zodat de huidige gebruiksmogelijkheden van de locatie behouden blijven, mocht het Bouwcenter zich er niet vestigen.

Naast de bedrijven op het bedrijventerrein komen in het gebied ook bedrijven voor langs het lint, tussen de woonbebouwing in. De bedrijven aan het lint hebben de bestemming "Bedrijf - 2" gekregen. Hier zijn bedrijven toegestaan die voorkomen op de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan tot en met milieucategorie 2. De bestaande garagebedrijven passen binnen deze bestemming en de gebruiksmogelijkheden zijn hiermee verruimd. Op deze adressen is uitwisseling van bedrijven in vergelijkbare milieucategorie mogelijk.

Verder kent het gebied vier brandstofverkooppunten. Voor de verkooppunten van motorbrandstoffen is de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" of "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" gebruikt, al naar gelang het huidige toegestane gebruik.

### 4.5.2 Gemengd

In het bestemmingsplan zijn 3 gemengde bestemmingen opgenomen.

Binnen de bestemming "Gemengd - 1" zijn woningen, cultuur en ontspanning, en horeca mogelijk. In de schuren wordt momenteel niet gewoond en daar is de woonfunctie uitgesloten. Omdat in het pand aan de Charloisse Lagedijk 536 momenteel een kantoor gehuisvest is, is met een functieaanduiding hier tevens een kantoor mogelijk gemaakt.

Cultuur en ontspanning zijn voorzieningen op het gebied van cultuur, sport, spel en ontspanning. Een theater en een bioscoop vallen onder deze functie. Door de grote verkeersaantrekkende werking van een theater en een bioscoop, worden deze functies in de regels uitgezonderd van cultuur en ontspanning in Gemengd - 1. Echter, kleinschalige voorzieningen voor het tonen van films en podiumkunsten zijn wel toegestaan binnen de functie cultuur en ontspanning. Dit past binnen de visie Charloisse Lagedijk Zone.

De bestemming "Gemengd - 2" is een combinatie van bedrijven, niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning. Het betreft een pand aan Charloisse Lagedijk 940/946 waarin momenteel een autodealer en een indoor-speeltuin gevestigd zijn.

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor 5 woonwerkateliers inclusief bedrijfsruimten.

### 4.5.3 Groene bestemmingen

De omgeving van de Charloisse Lagedijk heeft een groen karakter. Dit komt tot uiting in een aantal verschillende bestemmingen. Openbare groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, ontsluitingspaden en speeltoestellen toegestaan.

Er zijn 3 locaties bestemd met een agrarische bestemming, dit zijn de Waterdriehoek, het perceel behorend bij Charloisse Lagedijk 820 en de strook land ten oosten van de begraafplaats. Dit zijn percelen met een flinke omvang die benut mogen worden voor bedrijfsmatige agrarische activiteiten.

Alle overige percelen parallel aan de dijk zijn bestemd als "Recreatie - Nutstuin". De toekomstvisie heeft als kernpunt de landschappelijke kwaliteit van de Charloisse Lagedijk te versterken. Dit kan onder andere door ruim baan te geven voor het aanleggen van nutstuinen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om moestuinen aan te leggen, een boomgaard te planten en het hobbymatig houden van kleinvee.

### 4.5.4 Horeca

In het bestemmingsplan liggen 2 hotels, het Bastion Hotel en Hotel Deltapoort, deze locaties zijn aangeduid op de verbeelding met de bestemming "Horeca - Hotel".

In het bestemmingsplan zijn 7 panden bestemd als "Gemengd - 1". Binnen deze bestemming is horeca toegestaan. Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan uit 1993.

In dit bestemmingsplan wordt in nog 1 extra locatie, aan de Charloisse Lagedijk 806, horeca mogelijk gemaakt. In dit pand wordt momenteel gewoond en is volgens het Horecagebiedsplan Charlois het 'Knooppunt Charloisse Lagedijk zone' een geschikte plek voor horeca. Het pand ligt pal naast de fiets- en wandelbrug over de A15. Deze verbinding wordt aangesloten op het bestaande fiets- en wandelrouten netwerk.

Overige horeca is door middel van de regels toegestaan, zoals een kantine bij een sportvereniging.

#### *Terrassen*

Binnen de bestemmingen Verkeer - Erf" en "Water" zijn tevens terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

#### *Exploitatievergunning nodig*

Voor alle inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horecaexploitatievergunning wordt afgegeven voor de inpandige m<sup>2</sup> alsmede voor de eventuele m<sup>2</sup> terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

### 4.5.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve, levensbeschouwelijke en publieke voorzieningen verstaan. Het betekent dat een voorziening die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende voorziening. In dit bestemmingsplan worden onder "Maatschappelijk" alleen maatschappelijke voorzieningen toegestaan die niet geluidsgevoelig zijn. Een buurthuis of kerk zijn geen geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen.

De panden van de de Zuiderkapel en kinderdagverblijf Wilhelminahoeve worden bestemd als "Maatschappelijk". Omdat het bestaande kinderdagverblijf een geluidgevoelig object is, wordt het kinderdagverblijf in de regels tevens toegestaan.

### 4.5.6 Sportvoorzieningen

In de Charloisse Lagedijkzone liggen 2 grote sportcomplexen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'Sport - Sport- en speelterrein'.

Het Sportcomplex Lage Weide is in 2 wijzigingsbevoegdheden gesplitst. Over de oostzijde van het sportcomplex ligt wijzigingsbevoegdheid 5 voor het wijzigen naar zorgvoorzieningen. Over het westelijke deel ligt wijzigingsbevoegdheid 6 ten behoeve van nieuwe woningen en bedrijven.

Sportcomplex Zuiderparkweg is conform het bestemmingsplan uit 1993 opgenomen.

Manege De Drechterweide is bestemd als "Sport - Manege". De ingang van de manege is in het verleden verplaatst van de Smitshoekseweg naar een nieuwe ingang bij de sportvelden. De verbinding tussen de manege en de Smitshoekseweg is verdwenen, omdat de manege nu wordt ontsloten via het Kalverpad en de Zuiderparkweg. De locatie waar voorheen de ontsluiting lag, is bestemd als "Tuin".

Aan de Schulpweg ligt Rijvereniging en Ponyclub Zuiderpark. Ter plekke is de bestemming "Groen", omdat de manege er met een tijdelijke vergunning is gevestigd.

### 4.5.7 Tuin

In het bestemmingsplan zijn alle tuinen volledig bestemd met de bestemming "Tuin". In het vorige bestemmingsplan waren de tuinen bestemd met de bestemming "Tuin" en de bestemming "Erf". In de bestemming "Tuin" mocht niet worden gebouwd. Door nieuwe regels voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn de mogelijkheden om vergunningvrij bijgebouwen te bouwen op het achtererfgebied flink verruimd. In het licht van de visie, dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om in zijn tuin te werken, z'n hobby uit te oefenen of te recreëren, zijn alle beperkingen om in de achtertuin te bouwen in dit bestemmingsplan weggelaten.

### 4.5.8 Verkeer- en verblijfsgebied

De snelweg A15 is aangeduid met de bestemming "Verkeer - Autosnelweg".

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Ter plaatse van de rotonde in de Zuiderparkweg, nabij het tankstation, is met een functieaanduiding aangegeven dat hier, bij wijze van kunstwerk, een helikopter mag staan.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

### 4.5.9 Wonen

In het vorige bestemmingsplan waren 2 woonbestemmingen opgenomen. "Woningen Laagbouw 1" werd gebruikt voor vrijwel alle bestaande woningen, "Woningen Laagbouw 2" waren voornamelijk locaties waar nog nieuwbouw kon plaatsvinden.

Op de Smitshoekseweg 210 en 212, 222a en 222b zijn 4 vrijstaande woningen gebouwd. Hier is de bestemming gewijzigd van "Woningen "Laagbouw 2" naar "Wonen - 1".

In het bestemmingsplan uit 1993 zijn 4 locaties direct bestemd voor woningen maar daar zijn tot op heden geen woningen gebouwd.

- het perceel ten oosten van de kerk dat deels is uitgegeven in erfpacht, hierop liggen nutstuinen. In dit bestemmingsplan is het perceel opgenomen als nutstuin en is de woonbestemming komen te vervallen
- een deel van het perceel tussen de adressen Charloisse Lagedijk 606 en 610. Hier ligt een woonbestemming op, momenteel groeit op dit perceel gras. De locatie van de vlek met de woonbestemming is in lijn met de Nota Landschap en Linten parallel gelegd aan de slotenstructuur en heeft de bestemming "Wonen - 2" gekregen.
- de zone ten zuiden van voetbalvereniging Transvalia die bestaat momenteel uit openbaar groen en nutstuinen. Deze locatie had een directe woonbestemming in het vorige bestemmingsplan en wordt in dit bestemmingsplan bestemd als "Wonen - 2".
- het perceel tussen de adressen Charloisse Lagedijk 610 en 612 had een woonbestemming. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is op dit perceel een bouwaanvraag ingediend voor een vrijstaande woning. De bestemming "Wonen - 1" is opgenomen op de verbeelding overeenkomstig met de bouwvergunning.

In dit bestemmingplan is 1 locatie toegevoegd die direct bestemd is als "Wonen - 2". Dit betreft het perceel dat aan de Charloisse Lagedijk ligt, ter hoogte van de woning met huisnummer 609.

Alle woningen dienen te worden afgedekt met een kap.

Stadsboerderij 'De Vier Heeren', Charloisse Lagedijk 918, is opgenomen als "Wonen - Bijzonder woongebouw". De boerderij is verdeeld in 15 appartementen waar mensen met een verstandelijke beperking en/of autisme onder begeleiding wonen. Ook wordt er dagbesteding aangeboden, zoals het verzorgen van de dieren en het terrein rondom de boerderij.

De panden aan Charloisse Lagedijk 640 en 642 zijn doormiddel van een aanduiding bestemd als bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen tankstation.

#### **4.5.10 Werken aan huis**

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

#### **4.5.11 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied**

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijktijdig is het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken van de Woningwet vervallen.

De vergunningvrije activiteiten zijn nu opgesomd in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht Bor).

Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2 van het Bor is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Voor bouwwerken die toegestaan zijn op grond van artikel 3 van het Bor is bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning vereist.

#### **4.5.12 Straalverbinding**

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie. Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken binnen het straalpad. De maximale bouwhoogte is 90 meter. De toegestane bouwhoogte in dit bestemmingsplan is nergens hoger dan 90 meter zodat de onbelemmerde doorgang niet in het geding is.

#### **4.5.13 Cultuurhistorie**

In paragraaf 3.4.1 zijn 13 panden opgesomd die beeldbepalend zijn, waarvan er 12 door middel van een dubbelbestemming worden aangeduid als "Waarde - Cultuurhistorie". Deze beeldbepalende panden worden beschermd, omdat sloop alleen mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning voor het slopen die slechts kan worden verleend als aan bepaalde voorwaarden in het het belang van de cultuurhistorie is voldaan.

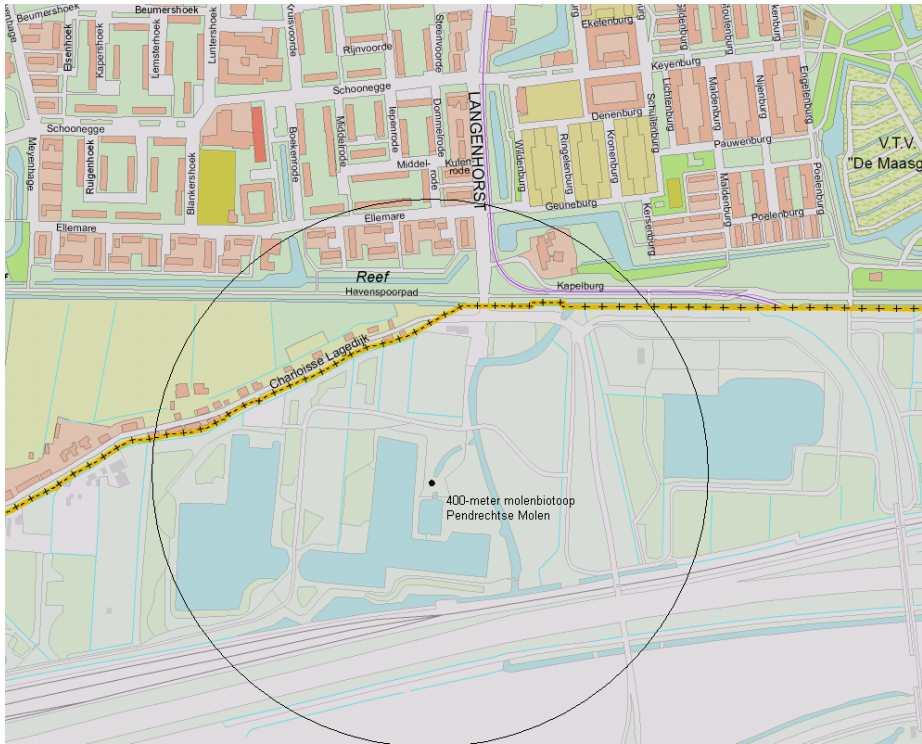
#### **4.5.14 Molenbiotoop**

In Barendrecht ligt de Pendrechtse molen waarvan de molenbiotoop deels valt over het bestemmingsplangebied van Charloisse Lagedijk.

De molenbiotoop is in het leven geroepen om de relatie tussen een molen en zijn omgeving vast te leggen. Bij de molenbiotoop draait het om de ruimte die vrij moet worden gehouden voor een goede windvang. Tevens staat de zichtbaarheid van de molen centraal. Dit is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is. De molenbiotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. De eerste 100 meter dient in beginsel vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 tot 400 meter geldt een oplopende lijn.

Om de vrije windvang en het zicht op traditionele molens te garanderen is door de Provincie een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Voor de Pendrechtse Molen geldt de volgende regel: 'buiten bestaand stadsgebied gelden de volgende voorwaarden binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).'





De molenbiotoop van de Pendrechtse molen

Twee nieuwe woningbouwlocaties aan de Charloisse Lagedijk liggen binnen de molenbiotoop. De gebouwen die op deze locatie staan ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn noodwoningen en zijn niet bestemd. De locaties zijn geschikte plekken om de noodwoningen te vervangen door nieuwe woningen. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zijn deze locaties opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 409 staat een noodwoning. De woning ligt 240 meter vanaf de Pendrechtse molen.

De afstand tot de molen gedeeld door 100 =  $240 / 100 = 2.4$  meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is  $1.65 + \text{NAP}$ .

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt  $2,40 + 1,65 = 4,05 + \text{NAP}$ . In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 427 en 429 staan een noodwoning en een schuur. De woning ligt 320 meter vanaf de Pendrechtse molen.

De afstand tot de molen gedeeld door 100 =  $320 / 100 = 3.2$  meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is  $1.65 + \text{NAP}$ .

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt  $3,20 + 1,65 = 4,85 + \text{NAP}$ . In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen.

Omdat de nieuwe ontwikkelingen de molenbiotoop niet hinderen, is de molenbiotoop niet opgenomen op de verbeelding.

#### 4.5.15 Parkeren

##### Algemeen

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouwaanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen

beleid is vastgesteld, is ervoor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

### *Regeling*

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

### *Uitvoering*

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

### *Afwijkingsbepaling*

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd.

Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.

Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen.

## **4.5.16 Wijzigingsgebieden**

In het bestemmingsplan zijn 6 verschillende wijzigingsgebieden opgenomen.

In de nota Landschap en Linten wordt de Charloisse Lagedijk in drie stukken verdeeld die elk een eigen karakteristiek hebben, de hoge dijk, de lage dijk en de dichte dijk. De oude linten zoals de Smitshoekseweg en het Dorpshof kennen ook een unieke verschijningsvorm. De vier verschillende karakteristieke verschijningsvormen zijn de basis voor vier verschillende wijzigingsbevoegdheden. De nota Landschap en Linten geeft voor nieuwe woningen specifieke eisen met betrekking tot bebouwingspercentages, rooilijnen en onderlinge afstand. Deze eisen zijn opgenomen in de regels. De nota is verder een inspiratiebron voor de verdere inrichting van het gebied, bijvoorbeeld het type erfafscheidingen, gebruik gebiedseigen beplanting, het planten van windsingels en hagen en het aanleggen van moestuinen. Dit draagt bij aan het versterken van de karakteristiek van de Charloisse Lagedijk.

Nieuwe woningbouwlocaties aan het eerste deel van de Charloisse Lagedijk, de hoge dijk, zijn in de regels opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Nieuwe woningbouwlocaties aan de lage dijk zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2". Woningbouwlocaties aan de dichte dijk zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 3". De regels zijn gebaseerd op de nota Landschap en Linten maar is aangevuld met eisen met betrekking tot de achtergevelrooilijn. Om ervoor te zorgen dat er minimaal 30 meter afstand tussen nieuwe woningen en bestemming Bedrijf - 3 wordt gehouden, is in de regels opgenomen dat de

achtergevelrooilijn van de woningen inclusief aanbouwen minimaal 30 meter van de bestemming Bedrijf - 3 dient te liggen.

De woningbouwlocaties aan de Dorpshof zijn opgenomen als wetgevingzone - wijzigingsgebied 4.

Ontwikkelingslocatie Lage Weide/TOGR wordt "wetgevingzone - wijzigingsgebied 5 en 6. Binnen wijzigingsbevoegdheid 5 worden de volgende functies mogelijk gemaakt: maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m<sup>2</sup> b.v.o, een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m<sup>2</sup> b.v.o. ten bate van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken etc. Binnen wijzigingsbevoegdheid 6 worden maximaal 175 woningen en/of bedrijven tot en met categorie 1, verspreid over het gebied met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m<sup>2</sup> en de algemene functies zoals groen, water, tuin, nutstuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, -bruggen en -paden.

In hoofdstuk 5 en 6 zijn de milieuonderzoeken beschreven die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden zijn globale onderzoeken uitgevoerd om na te gaan of de wijziging van de bestemming mogelijk is. In de volgende hoofdstukken wordt dit uitvoerig beschreven. Bij de uitwerking van een wijzigingsbevoegdheid zal nieuw milieuonderzoek moeten worden gedaan. Op het moment dat er een concreet bouwplan is, kan dit zeer nauwkeurig worden uitgevoerd en eventueel kan door middel van maatwerk het bouwplan worden verbeterd.

#### **4.5.17 Drinkwaterleiding**

In het plangebied liggen 2 grote transportwaterleidingen ten behoeve van de watervoorziening. Deze leidingen zijn met de bestemming 'Leiding - Water' inclusief een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding.

## **Hoofdstuk 5 Water**

### **5.1 Beleidskader**

#### **5.1.1 Rijksbeleid**

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten, waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven en is een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg van artikel 10 Bro.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is het resultaat van het samenvoegen van een achttal waterbeheerwetten, zoals de Wet verontreiniging oppervlaktewateren en de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld in één watervergunning.

#### **5.1.2 Provinciaal beleid**

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

#### **5.1.3 Gemeentelijk beleid**

*(Herijking) Waterplan 2 Rotterdam*

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de stad. In het Waterplan zijn lange termijn

streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en belevingswaarden spelen een rol.

In juni 2013 is de herijking van het waterplan vastgesteld met een uitvoeringsstrategie tot 2018.

#### *Deelgemeentelijk Waterplan Charlois-Feijenoord 2010-2015*

In 2010 is de actualisatie van het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord vastgesteld. In het waterplan wordt gebiedspecifiek ingegaan op de kenmerken, de kansen en knelpunten binnen het watersysteem en de stedelijke leefomgeving. Verder is een lokale watervisie beschreven en een concreet uitvoeringsprogramma, waarin is aangegeven hoe aan deze visie de komende jaren invulling wordt gegeven.

Het doel van het deelgemeentelijk waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente, rekening houdend met de beperkingen van een dicht stedelijk gebied. Het waterplan is een strategisch beleidsplan en geeft richtlijnen voor toekomstige plannen en investeringen voor het water in de gebieden Charlois en Feijenoord. Het is tevens een operationeel plan met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Aangegeven is dat peilgebieden Charloisse Lagedijk (west) en Waterdriehoek een flinke wateropgave hebben in de huidige situatie. Daarnaast heeft het bestemmingsplangebied een kwalitatieve wateropgave. Deze is gekoppeld aan de wateropgave voor het Zuiderpark. Door middel van de Blauwe Verbinding die buiten het bestemmingsplangebied ligt, zal het Zuiderpark in de toekomst voorzien worden van voldoende kwalitatief goed water.

## **5.2 Samenwerking met de waterbeheerder**

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in Charloisse Lagedijk is het Waterschap Hollandse Delta (WSHD). Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

### **Waterbeheerprogramma 2016-2021**

Het 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.

## **5.3 Huidige watersysteem**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige waterhuishouding binnen het plangebied. Ingegaan wordt op de aspecten oppervlaktewater, afval- en hemelwater, grondwater, waterkeringen en waterveiligheid. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over klimaatbestendigheid.

### **5.3.1 Oppervlaktewater**

De Charloisse Lagedijk is het restant van de zuidelijke dijk van de 15e-eeuwse Polder van Charlois. Dit betekent dat oorspronkelijk het oppervlaktewater aan de beide zijden van deze weg tot verschillende watersystemen behoorde. Ten noorden van de Charloisse Lagedijk behoorde het oppervlaktewater tot het watersysteem van de polder Charlois. Het oppervlaktewater ten zuiden van de Charloisse Lagedijk behoorden tot de polders van Rhoon en tot de polders Oost en West-Barendrecht. Vanaf 1895 werd het watersysteem in de omgeving van het plangebied meermalen veranderd door de grootschalige havenaanleg ten noorden en westen van het plangebied. Vanaf 1927 volgden de stadsuitbreidingen van Pendrecht en Zuidwijk ten noorden van het plangebied. Aan het eind van de jaren '60 werd aan de zuidrand van het plangebied de A15 aangelegd. De functie van de Charloisse Lagedijk als secundaire waterkering is rond die tijd verdwenen. Het bedrijventerrein Charloisse Poort behoort nu nog tot een ander watersysteem dan het watersysteem Korperweg. Het gebied Korperweg betreft geheel Charlois behalve de Zuiderbegraafplaats.

Binnen het bestemmingsplangebied zelf is het watersysteem tamelijk fijnmazig met veel kleine waterlopen. De doorstroombaarheid van het plangebied is niet optimaal. De ontwikkeling van het gebied rond de Charloisse Lagedijk kan leiden tot een beter watersysteem. Het water uit het plangebied wordt via de singels in de wijk Pendrecht en het gemaal aan de Korperweg geloosd op de Waalhaven.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een gedeelte van peilgebied Y07.011 (Kort ambacht onder Rhoon en Pendrecht). Het midden van het plangebied ligt in een gedeelte van peilgebied Y08.001 (Korperweg). Aan de westzijde hiervan ligt het peilgebiedje Y08.008 (Korperweg) met een vast peil van 2,75 m NAP. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het peilgebied met Y08.002 (Korperweg).

Volgens het deelgemeentelijk waterplan hebben de gedeelten van Charlois en Feijenoord die ten zuiden van het Zuiderpark en Feijenoord liggen een kwantitatieve wateropgave. Het bestemmingsplangebied behoort tot de gebieden met een wateropgave. De bovengenoemde peilgebieden hebben volgens Waterschap Hollandse Delta de volgende wateropgaven:

Code peilgebied	Oppervl. Peilgebied	Wateropgave in m <sup>2</sup>	Maximale peilstijging	Wateropgave in m <sup>3</sup>		
				Huidig klimaat	Midden scenario 2050	Midden scenario 2050
Y08.001	225 ha	18.000	40.000	0,70 m	12.400	28.000
Y08.008	18 ha	1.000	3.000	0,75 m	1.000	1.200
Y08.002	21 ha	20.000	28.000	0.40 m	8.100	11.000

Het grootste deel van peilgebied Y08.001 ligt buiten het bestemmingsplangebied zodat de wateropgave naar verwachting vooral buiten het plangebied gerealiseerd zal worden. De peilgebieden Y08.002 en Y08.008 liggen geheel binnen het bestemmingsplangebied.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

### 5.3.2 Grondwater

In het bestemmingsplangebied liggen 4 peilgebieden en er is slechts 1 peilbuis in het plangebied aanwezig. De freatische grondwaterstand in de peilbuis wordt structureel gemeten, de gemiddelde ontwateringdiepte is < 0,8 meter. Deze ene peilbuis is niet representatief voor het gehele plangebied.

### 5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

#### Waterkeringen

Binnen het plangebied liggen geen primaire waterkeringen maar wel een regionale secundaire waterkering. Deze ligt onder het westelijke gedeelte van de Charloisse Lagedijk vanaf de Groene Kruisweg tot de begraafplaats Oud Charlois waar de waterkering afbuigt naar het zuiden. Op het onderstaande kaartje is de invloedzone van de waterkering weergegeven.



Overzicht waterkeringen en

beschermingszones

#### Waterveiligheid

Het bestemmingsplangebied ligt geheel binnen de primaire waterkering dijkkringgebied 17 (IJsselmonde). Het waterschap hanteert voor deze dijkkring een overschrijdingskans van 1/10.000.

De gevolgen van een overstroming binnendijks zijn afhankelijk van meerdere aspecten zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke delen van de provincie in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire kering onder water lopen en welke

overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Bij een dijkdoorbraak komen delen van het plangebied onder water komen te staan met waterdieptes tot 2 meter.

### 5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict Pendrecht dat rioolwater afvoert via het, buiten het plangebied gelegen, hoofdrioolgemaal Everlo. Vanaf dit gemaal wordt het water via een persleiding naar de RWZI Dokhaven gepompt.

Ten noorden van de Charloisse Lagedijk bestaat, binnen het bestemmingsplangebied, het rioolsysteem uit een gemengd rioolstelsel. Hierbij wordt zowel regenwater als afvalwater door hetzelfde rioolstelsel afgevoerd. Ten zuiden van de Charloisse Lagedijk bestaat het rioolstelsel uit een gescheiden stelsel. Het regen- en vuilwater worden via verschillende rioolstelsels afgevoerd. Het regenwater stroomt af naar oppervlaktewater. In het plangebied bevinden zich zeven riooloverstorten die er bij hevige regen voor zorgen dat wateroverlast wordt beperkt.

## 5.4 De wateropgave

De in het plangebied aanwezige watergangen en -partijen hebben de bestemming "Water" gekregen. De onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is, zijn met een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige-functie" op de verbeelding aangegeven.

Op grond van de Keur is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 3,5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatergangen respectievelijk boezemwatergangen, ten behoeve van het onderhoud van genoemde watergangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook (zoals aangegeven op de verbeelding) wordt geadviseerd om contact op te nemen met het Waterschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

Voor de uitvoering van werken binnen de voor "waterkering" bestemde zone zoals aangegeven op de verbeelding, is onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan terzake, vergunning vereist van het Waterschap.

### 5.4.1 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geheel of gedeeltelijk 4 peilgebieden. Het plangebied heeft een kwantitatieve wateropgave van 12.000 m<sup>2</sup> in de huidige situatie. Hier bovenop komt nog de aanleg van compensatiewater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak door de toename van het bebouwd oppervlak in het plangebied en door de aanleg van wegen en parkeerplaatsen. Het totaal oppervlak aan benodigde watercompensatie is in dit stadium nog niet goed in te schatten.

### 5.4.2 Grondwater

In het oosten van het plangebied gelegen peilgebied Y08.002 staat het grondwater minder dan 80 centimeter onder het maaiveld. In dit gedeelte van het plangebied kan wateroverlast verwacht worden. Voor de rest van het plangebied geldt dat door de toename van het verhard oppervlak de grondwaterspiegel kan dalen. Hierdoor kan schade aan funderingen van bestaande gebouwen optreden. Door hemelwater zo veel mogelijk binnen het plangebied in de bodem te laten zijgen kan het dalen van de grondwaterspiegel tegengegaan worden.

### 5.4.3 Waterkeringen en waterveiligheid

De door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen invloed op de kans op overstroming door het breken van een primaire waterkering. Door de ontwikkelingen zal echter het schadebedrag bij een eventuele dijkdoorbraak toenemen.

### 5.4.4 Riolering

Door de bouw van nieuwe woningen en zorgvoorzieningen in het plangebied neemt de hoeveelheid afvalwater toe. De totale toename van de hoeveelheid afvalwater is in dit stadium nog niet goed in te schatten. Door de grote veranderingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, zal er in delen van het plangebied een nieuw rioolsysteem moeten worden aangelegd. Geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen en zo het hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse weer terug te brengen in het milieu.

## Hoofdstuk 6 Milieu

### 6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving

met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

## 6.2 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

### 6.2.1 Bedrijven

In de visie Charloisse Lagedijkzone staat de ambitie om het bijzondere woonmilieu langs de Charloisse Lagedijk te versterken en uit te breiden. Enkele uitbreidingslocaties voor woningen liggen op zeer korte afstand van de bestaande bedrijventerreinen.

De Charloisse Lagedijkzone is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als overgangsgebied. Dit betekent dat het een gebied is met functiemenging waar een afstand tussen woningen en bedrijven wat kleiner mag zijn dan tussen een woonwijk en een bedrijventerrein, zie kolom 3 in de onderstaande tabel.

De gewenste afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van de categorie van het bedrijf.

Categorie bedrijven	indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven	indicatieve afstand in een overgangsgebied
2	30 meter	
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter

#### Zonering

Om de woningbouwlocaties aan de Charloisse Lagedijk mogelijk te maken, is het bedrijventerrein gezoneerd.

Vanaf 30 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de bestaande en nieuwe woningen inclusief aanbouwen aan de Charloisse Lagedijk tot 50 meter zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. In een overgangsgebied is het wenselijk dat bedrijven tot en met categorie 3.1 en woningen op minimaal 30 meter afstand liggen van elkaar.

Vanaf 50 meter zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2.

#### *Orange Motors*

De zone die geschikt is voor bedrijven tot en met categorie 3.1 bevat 1 bedrijf dat volgens de informatie over milieuvergunningen van de DCMR valt binnen categorie 3.2. Orange Motors, Aploniastraat 14, is een garagebedrijf. Er worden auto's verkocht en er is een werkplaats voor schadeherstel. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is bijna 50 meter. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties mogelijk gemaakt op kleinere afstand dan 50 meter. In de milieuvergunning moet al rekening zijn gehouden met de bestaande woningen nabij het bedrijf. Dit bedrijf levert, ondanks de categorisering als 3.2 bedrijf geen belemmeringen op voor de ontwikkelingslocaties. Het bedrijf heeft een maatbestemming gekregen.

#### *Vabix*

De zone die geschikt is voor bedrijven tot en met categorie 3.2 bevat één bedrijf dat volgens de informatie van de DCMR categorie 5.1 is. Vabix ligt aan de Driemanssteeweg 560. Binnen dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen over een langere periode opgeslagen. Vabix is daarom een categorie 5.1 bedrijf en valt onder de BRZO. Uit de milieuvergunning blijkt dat Vabix door middel van een automatische blusinstallatie het hoogste beschermingsniveau heeft. Door deze maatregel ligt de plaatsgebonden risicocontour op de perceelsgrens van het bedrijf. De  $10^{-6}$  contour levert geen belemmeringen op voor het bestemmen van nieuwe woningbouwlocaties in de nabijheid van VABIX.

#### *Tankstations met LPG*

In het externe veiligheidsonderzoek zijn 3 tankstations met LPG onderzocht die een effect kunnen hebben op het bestemmingsplangebied. Tankstations Portland aan de A15 en Groene kruisweg 380 vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Tankstation Baris, Charloisse Lagedijk 638 heeft een plaatsgebonden risicocontour van 110 meter rondom het vulpunt. Binnen deze contour liggen enkele kwetsbare bestemmingen. De contouren van het reservoir en de afleverzuil liggen niet over kwetsbare bestemmingen.

Binnen de 110 meter contour liggen in de huidige situatie 2 woonhuizen en 2 bedrijfswoningen. De huidige norm voor het plaatsgebonden risico vormt een belemmering voor de huidige situatie: in principe is sprake van een saneringssituatie. De Milieudienst Rijnmond DCMR beschouwt de situatie niet als saneringssituatie, aangezien de afstand van de woningen tot het vulpunt groter is dan 40 meter en op de inrichting paragraaf 7 van het Revi en daarmee tabel 2a van bijlage 1 van het Revi van toepassing is en de afstand van de woningen tot het vulpunt groter is dan de grenswaarde van 40 meter uit de tabel.

Binnen de 110 meter contour worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van het LPG-vulpunt bedraagt 150 meter. De ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, beïnvloeden het groepsrisico. Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkelingen met 25% toe en bedraagt bij volledige ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties in de plansituatie 0,28 maal de oriënterende waarde. Deze waarde levert geen ruimtelijke beperking op, het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 6.7.

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

#### *Bedrijvenlijst*

Op de bedrijvenlijst die is toegevoegd aan de regels is te lezen welke bedrijven zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Omdat het onzeker is dat er in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen zijn in de bedrijvenlijst uitsluitend bedrijven opgenomen die niet m.e.r.-plichtig zijn. Als in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen op een bedrijventerrein dan kan dat door middel van een aparte procedure waarbij het mogelijk is om via maatwerk het bedrijf op de beste manier in te passen.

#### *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijking van voorliggend bestemmingsplan om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan, mits deze bedrijven door een Milieudeskundige (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. In het bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Toekomstige bedrijven kunnen zich alleen binnen het gebied vestigen wanneer zij vallen binnen de algemene toelaatbaarheid, dan wel bij een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden.

## **6.3 Milieu effectrapportage**

Het instrument milieu effectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r.. De richtlijn is van toepassing op de milieu effectbeoordeling van projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.



De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

### 6.3.1 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst. De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

De bedrijventerreinen aan de Charloisse Lagedijk zijn gezoneerd om nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit betekent dat de terreinen zijn opgedeeld in een deel waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en een deel waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Op de bedrijvenlijst, die is toegevoegd aan de regels, is te lezen welke bedrijven zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. In de bedrijvenlijst zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die niet m.e.r.plichtig zijn. Als in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen op een bedrijventerrein dan kan dat doormiddel van een aparte procedure waarbij het mogelijk is om via maatwerk het bedrijf op de beste manier in te passen.

Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en ook niet m.e.r.-plichtig.

## 6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen het communicatiegebied van de Waal- Eemhaven. Het communicatiegebied komt globaal overeen met de 55 dB(A) contour.

Wijzigingsgebied 6 en een deel van wijzigingsgebied 5 liggen binnen het communicatiegebied. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkeling in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg moet worden gevoerd met Deltalinqs, het Havenbedrijf, (toekomstige) bewoners en andere betrokken partijen. Dit overleg zal moeten plaatsvinden voordat concrete invulling wordt gegeven aan het plan en voordat een wijzigingsplan wordt ingediend.

#### *Rotterdams beleid*

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zo veel mogelijk terug te dringen.

### 6.4.1 Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek vond plaats in 2 fases. Allereerst zijn alle ontwikkelingslocaties globaal onderzocht. Hieruit blijkt op vrijwel alle locaties een hoge geluidbelasting is. Hierdoor zullen sommige woningen moeten worden uitgevoerd met een dove gevel. Ook zullen niet alle woningen voldoen aan het gemeentelijk Ontheffingsbeleid waarin staat dat elke woning minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte dient te hebben.

De 3 locaties die in het bestemmingsplan direct bestemd worden voor woningen zijn vervolgens gedetailleerd onderzocht en daarvoor is een hogere waardebesluit aangevraagd. Woningbouwlocaties die niet direct worden bestemd maar als wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, zijn niet nader onderzocht.

### Wijzigingsbevoegdheden

Er is voor gekozen om de meeste ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan aan te geven door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het niet noodzakelijk om in het stadium van dit bestemmingsplan al gedetailleerde berekeningen te maken. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, zal op dat moment een gedetailleerd akoestisch onderzoek gedaan moeten worden op basis van het bouwplan. Ontwikkelaars, architecten en particulieren zijn door de globale berekeningen op de hoogte van de hoge geluidbelasting ter plaatse van de meeste wijzigingsbevoegdheden. Bij het ontwerp van het gebouw kan dan al rekening worden gehouden met de verschillende geluidsbronnen. Uiteindelijk zal middels een nader akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond of de maximaal toegestane geluidbelasting wordt overschreden en of dan één of meerdere gevels als een dove gevel worden uitgevoerd.

Hoewel een hoge geluidbelasting en het ontbreken van geluidluwe gevels niet bijdraagt aan een goede kwaliteit van de leefomgeving biedt de omgeving van de Charloisse Lagedijk ruim voldoende aspecten die wel bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit. De nieuwe woningen komen te liggen in een, voor Rotterdamse begrippen, uitzonderlijk groen woonmilieu. De Nota Landschap en Linten geeft richtlijnen voor een lage bouwdichtheid, voor grote kavels met veel aandacht voor de historisch waardevolle structuren rondom de dijk. Deze regels zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden. De ontsluiting van het gebied naar de autosnelweg maar ook de ontsluiting op de fiets naar het centrum van Rotterdam of naar het natuur- en recreatiegebied het Buitenland van Rhoon en andere natuur langs de Oude Maas is uitstekend.

### Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan worden 3 locaties direct bestemd. Twee locaties waren in het bestemmingsplan uit 1993 al bestemd voor wonen (locatie 1 en 3), locatie 2 is toegevoegd om op korte termijn te kunnen voldoen aan de vraag om woningbouwkavels aan de Charloisse Lagedijk. De resultaten van het geluidonderzoek naar deze locaties zijn hieronder beschreven.



## 6.4.2 Wegverkeerslawaai

### Stedelijke wegen

Op locaties 1 en 3 voldoet de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Stedelijke wegen aan de voorkeerswaarde (48 dB). De voorkeerswaarde voor woningen (48 dB) wordt ter plaatse van locatie 2 overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Zuiderparkweg en de Zuiderparkweg secundair. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij vanwege deze wegen niet overschreden.

### Rijksweg A15

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A15 overschrijdt bij ontwikkellocaties 1,2 en 3 de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (53 dB) wordt daarbij vanwege de A15 op locatie 1 overschreden.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte wegen is op ontwikkellocaties 1, 2 en 3 hoger dan 55 dB. De plandrempel van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden.

#### 6.4.3 Railverkeer

Als gevolg van railverkeerslawaai over de Havenspoorlijn wordt de voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) op ontwikkellocaties 1, 2 en 3 overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (68 dB) wordt daarbij niet overschreden.

#### 6.4.4 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001 zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

#### 6.4.5 Industrielawaai

De 50 dB(A)-geluidcontour rond het industrieterrein Waal-Eemhaven is vastgesteld in 1993. Het bestemmingsplangebied valt ten westen van de Smitshoekseweg in zijn geheel binnen de geluidzone van het industrieterrein Waal-Eemhaven. Tevens ligt een smalle strook, met een maximale breedte van 70 meter, ten oosten van de Smitshoekseweg binnen de geluidzone van dit industrieterrein.

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven voldoet op locatie 3 aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting vanwege dit industrieterrein is op locaties 1 en 2 hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor woningen maar overschrijdt de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor woningen niet.

#### 6.4.6 Ontheffingsbeleid Rotterdam

Het ontheffingsbeleid Rotterdam heeft als uitgangspunt dat met nieuwe ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. In een stedelijk gebied als Rotterdam moeten nu en in de toekomst nieuwe woningen worden gebouwd op geluidbelaste locaties. Het is met dit gegeven vooral belangrijk om het aantal nieuwe mensen dat ernstig door geluid wordt gehinderd en in zijn slaap wordt gestoord te minimaliseren en indien nodig te compenseren, zodat een goede leefomgevingskwaliteit wordt gewaarborgd.

Het ontheffingsbeleid houdt vast aan het prioriteren van maatregelen in de volgorde:

- 1 eerst maatregelen aan de bron en als dat niet kan;
- 2 overdrachtmaatregelen en als dat niet kan;
- 3 maatregelen bij de ontvanger.

In het akoestisch onderzoek zijn voor alle bronnen verschillende bron- overdrachts- en ontvangermaatregelen onderzocht. De maatregelen zijn niet doelmatig, financieel niet haalbaar, niet mogelijk of niet wenselijk.

#### 6.4.7 Procedure Hogere Waarde

Uit het geluidrapport blijkt dat locatie 2 en 3 over alle bouwlagen over minstens 1 geluidluwe zijde beschikken. Locatie 1 beschikt alleen op de eerste bouwlaag over een geluidluwe gevel.

Het aanvragen van een hogere waarde bij Burgemeester en Wethouders is mogelijk. Het is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk om nog meer maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied. In de onderstaande tabel wordt per wegvak de aan te vragen hogere waarde gegeven.

##### Procedure hogere waarde

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeerslawaai en het Industrielawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

locatie	Bestemming	Zoneplichtige bron	L <sub>etmaal</sub> [dB(A)]	L <sub>DEN</sub> [dB]	L <sub>DEN</sub> (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
1	Woning	A15 Havenspoorlijn	- -	- 58	dove gevel -

		Waal-/Eemhaven	55	-	-
2	Woning	A15	-	-	53
		Zuiderparkweg	-	-	53
		Zuiderparkweg secundair	-	-	52
		Havenspoorlijn	-	57	-
		Waal-/Eemhaven	51	-	-
3	Woning	A15	-	-	53
		Havenspoorlijn	-	58	-
		Waal-/Eemhaven	-	-	-

## 6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen.

Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

### *Rotterdams beleid*

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

### 6.5.1 Plangebied

In het 'Luchtonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk' van 27 september 2013 is beschreven dat uit een analyse van de afdeling Verkeer en Vervoer blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een toename van de verkeersbewegingen die overeenkomt met 677 woningen. Dit leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 667 Woningen valt onder het criterium van 1500 woningen van de Regeling NIBM, dit betekent een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang is voor de nieuwe bestemming maatschappelijke voorziening (waaronder behoren de functie basisonderwijs en voortgezet onderwijs of kinderopvang) die dit plan mogelijk maakt van toepassing. De nieuwe kinderdagverblijven die het plan mogelijk maken mogen niet binnen 50 meter van de Groene Kruisweg geplaatst worden en ook niet binnen 100 meter van de rand van de A15.

Er worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zone van de A15 waar zich overschrijdingen van de grenswaarden Luchtkwaliteit voordoen. Deze zone strekt zich uit tot 10 meter langs de rand van de A15. Er zijn geen provinciale wegen binnen het plangebied of in de directe nabijheid. Het plan voldoet daarmee aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 6.5.2 Conclusie

In deze analyse is aangetoond dat het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en daardoor voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Het plan voldoet, mits minimaal de aangegeven afstanden worden aangehouden ten aanzien van de Rijksweg A15 en de Groene Kruisweg, tevens aan het Besluit gevoelige Bestemmingen en aan het Rotterdamse beleid (het beleid ten aanzien van de locatie van nieuwe woningen en aan de Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang).

## 6.6 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

### 6.6.1 Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

In 1461 is de bedijking van de polder Charlois gereed. De jonge zeekleipolder met een rationele blokverkaving is in gebruik voor de landbouw. Vanaf 1900 ontwikkelen zich langs de Charloisse Lagedijk en Smitshoekseweg geleidelijk bebouwingslinten van boerderijen, tuinderijen, luxere woningen en bedrijven. In 1928 wordt de havenspoorlijn aangelegd en in 1930 de begraafplaats die opgehoogd is met enkele meters zand. Na de oorlog wordt in park Drechterweide bouw-, sloop- en chemisch afval geborgen in verschillende heuvels. De sportcomplexen liggen op opgehoogde grond door middel van teelaarde. Na de oorlog vestigen zich vervuilende bedrijven aan de Charloisse Lagedijk zoals transportondernemingen, aannemers, afvalverwerkers en autosloperijen. Vanaf 1965 wordt de A15 aangelegd op een zanddijk. Tussen 1989 en 1993 wordt het bedrijventerrein Charloisse Poort in fasen bouwrijp gemaakt. Uit bodemonderzoek bleek dat in het gebied vervuild was door oude koolaswegen en enkele kleine stortplaatsen. Deze verontreinigingen zijn gesaneerd en daarna is er schoon zand gestort.

### 6.6.2 Conclusie

Het is een gebied in de stedelijke periferie met vooral recreatieve functies en weinig bebouwing. Delen zijn opgehoogd. Waarschijnlijk is sprake van diffuse bodemverontreiniging door ophogingen met bouw- en sloopafval en koolassen. Bedrijventerrein Charloisse Poort is gesaneerd.

## 6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek

een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Het Besluit externe veiligheid beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. De zone is 40 meter bij zeeschepen en 25 meter voor binnenvaartschepen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

### **Rotterdams beleid**

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

#### **6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg**

De enige bron van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg is het transport over de rijksweg A15 aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied. Uit onderzoek naar het transport van gevaarlijke stoffen over de A15 blijkt dat binnen het plaatsgebonden risico geen nieuwe bestemmingen zijn toegestaan. Uit berekeningen voor het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico met 2% ten opzichte van het vorige groepsrisico stijgt. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Deze stijging wordt verantwoord met een middelzware verantwoording.

Binnen het bestemmingsplangebied liggen 3 LPG tankstations die via binnenstedelijke wegen moeten worden bevoorrad.

- De bevoorrading van tankstation Portland A15 vindt geheel plaats via de A15.
- De bevoorrading van tankstation Groene Kruisweg 380 vindt plaats via de A15 en de Groene Kruisweg.
- De bevoorrading van tankstation Charloisse Lagedijk 638 vindt plaats via de A15 via de Groene Kruisweg en de Charloisse Lagedijk of Driemanssteeweg.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen beperking opleveren voor het bestemmingsplan.

#### **6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over het spoor**

Binnen het bestemmingsplangebied liggen 2 spoorlijnen, de Pendrechtboog en de Kortsluitroute. Over beide trajecten vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

In het besluit Basisnet Spoor zijn voor de sporen de plaatsgebonden risicoafstand PR10<sup>-6</sup> contour en het plasbrandaandachtsgebied vastgesteld.

- De plaatsgebonden risicoafstand PR10<sup>-6</sup> contour bedraagt minimaal 17 meter en maximaal 73 meter uit het hart van de spoorbundels. Aan de buitenzijde van de buitenste spoorstaaf aan beiden zijden is de maximum afstand van de PR10<sup>-6</sup>-contour tot buitenkant spoor 25 meter.
- Het plasbrandaandachtsgebied is een strook van 0-30 meter aan de buitenzijde van de buitenste spoorstaaf aan beide zijden.

Beide zones reiken niet tot aan de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel stijgt het groepsrisico. Het groepsrisico van de Pendrechtboog stijgt van 0,11 maal de oriënterende waarde naar 0.98 maal de oriënterende waarde. Het groepsrisico van de Kortsluitroute stijgt van 0,08 maal de oriënterende waarde naar 0.38 maal de oriënterende waarde.

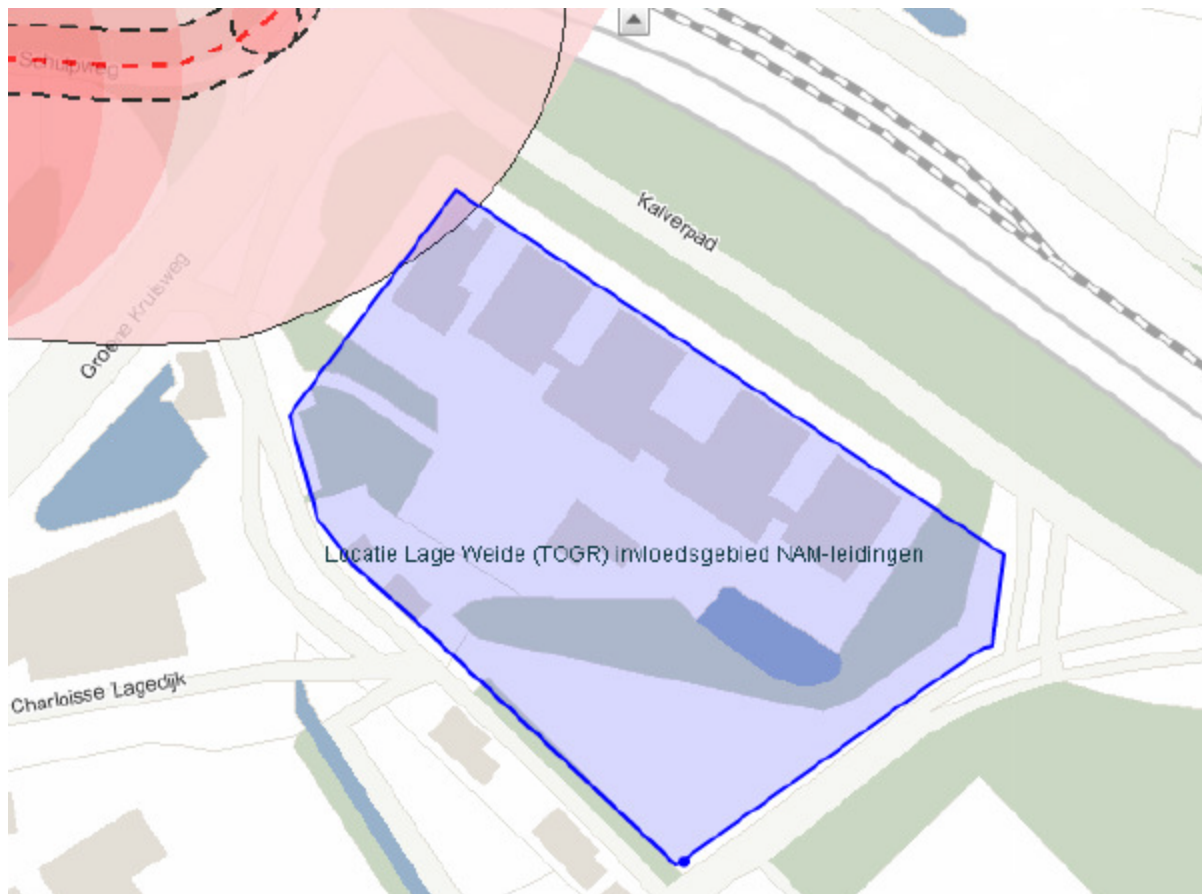
### 6.7.3 Leidingen

Bronnen van transport door buisleidingen zijn:

- Twee buisleidingen van de NAM aan de westzijde in het plangebied. De leidingen zijn bestemd voor het vervoer van aardgas en voor het vervoer van brandbare vloeistoffen (K1, licht ontvlambaar, bijvoorbeeld benzine en spiritus).
- De buisleidingstraat aan de zuidzijde op 267 meter van het bestemmingsplangebied met daarin leidingen van Shell, Air Liquide en Air products.
- Twee aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie aan de zuidzijde op 257 meter van het bestemmingsplangebied.

#### Buisleidingen NAM

De plaatsgebonden risicocontour ligt op een afstand van maximaal 13 meter en ligt niet over een kwetsbare bestemming of ontwikkellocatie. De grens van het invloedsgebied (effectafstand 1%-letaliteit) ligt op maximaal 105 meter afstand van de leiding. Het invloedsgebied strekt zich over een zone van 105 meter afstand van de leiding gedeeltelijk uit over de ontwikkellocatie Lage Weide. In de huidige situatie beslaat deze zone een deel van het tijdelijke zorghotel.



Locatie Lage Weide = blauw, invloedsgebied NAM-leidingen = rood

Uit onderzoek blijkt dat bijna geen populatie en in de huidige situatie helemaal geen kwetsbare bestemmingen in het bestemmingsplan gebied binnen het invloedsgebied van de leiding liggen. De kwetsbare bestemmingen in de ontwikkellocatie zullen buiten het invloedsgebied liggen. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de nieuwe ontwikkellocaties, geen ruimtelijke beperkingen op.

#### Buisleidingstraat

De plaatsgebonden risicocontouren zijn bepaald. De contour die op de grootste afstand van een leiding in de buisleidingstraat ligt, bedraagt 25 meter en ligt op circa 240 meter afstand van het bestemmingsplan gebied. De  $PR10^{-6}/\text{jr}$  contour en de 1%-letaliteitscontour die op de grootste afstand van een leiding in de buisleidingstraat liggen, liggen op circa 650 meter afstand van de dichtsbijzijnde ontwikkellocatie in het bestemmingsplangebied. Derhalve leveren de aanwezigen binnen het bestemmingsplangebied geen bijdrage aan het groepsrisico van enige leiding in de buisleidingstraat. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de buisleidingstraat, geen ruimtelijke beperking op.

## Aardgasleidingen

De plaatsgebonden risicocontouren liggen niet buiten de leidingen en vanwege de ligging van de leidingen in het grondgebied van de gemeenten Albrandswaard en Barendrecht ook niet over het bestemmingsplangebied.

Het invloedgebied van de twee gasleidingen bedraagt 430 meter en reikt niet tot enige ontwikkellocatie in het bestemmingsplangebied. Derhalve wordt het groepsrisico van de aardgasleidingen niet door de ontwikkelingen beïnvloed. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de aardgasleidingen, geen ruimtelijke beperking op.

### 6.7.4 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstanden er gelden is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m<sup>3</sup> per jaar en van het feit of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. In het REVI zijn de afstanden voor het plaatsgebonden risico vastgelegd en de normen voor de berekening van het groepsrisico gegeven.

#### In het bestemmingsplan liggen 3 LPG-tankstations:

- Portland gelegen aan de A15
- het tankstation aan Groene Kruisweg 380 (aan beide zijden van de Groene Kruisweg)
- het tankstation aan Charloisse Lagedijk 638

#### Portland A15

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Portland liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Binnen 150 meter afstand van het vulpunt van het tankstation bevinden zich in de huidige en toekomstige situatie geen (beperkt kwetsbare bestemmingen dus het groepsrisico is 0. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen ruimtelijke beperkingen op.

#### Tankstation Groene Kruisweg 380

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Groene Kruisweg 380 liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Het groepsrisico is berekend op 0.24 maal de oriënterende waarde in de huidige en stijgt niet omdat binnen de 110 meter van het vulpunt en de tank geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen ruimtelijke beperkingen op.

#### Tankstation Charloisse Lagedijk 638

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Charloisse Lagedijk 638 liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen en leveren geen ruimtelijke beperking op. De toename van het aantal aanwezigen rondom het tankstation leidt tot een toename van het groepsrisico met ongeveer 25%. Het groepsrisico is in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 maal de oriënterende waarde.

### 6.7.5 Advies VRR

In haar brief van 17 juli 2015 adviseert de VRR over 6 mogelijkheden en maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van bewoners.

1. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het toxisch scenario (120 meter vanuit het hart van de Havenspoorlijn of rijksweg A15 en 50 meter vanaf Vabix holding B.V.) zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.
2. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het plasbrandscenario (35 meter vanuit het hart van de K1 leiding 401599, 30 meter vanaf de wegrand van de rijksweg A15 en 25 meter vanaf het buitenste spoor van de Havenspoorlijn) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een plasbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
3. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het plasbrandscenario (35 meter vanuit het hart van de K1 leiding 401599, 30 meter vanaf de wegrand van de rijksweg A15 en 25 meter vanaf het buitenste spoor van de Havenspoorlijn) zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m<sup>2</sup>. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.



4. Eventuele herontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding (15 meter vanuit het hart van de leiding 410060) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de leidingen gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux  $> 15 \text{ kW/m}^2$ . Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak.

5. Eventuele herontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding (15 meter vanuit het hart van de leiding 410060) zodanig te construeren dat aanwezig bij een dreigende fakkelbrand goede ontvluchttingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de leidingen af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

6. Draag zorg 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".

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat woningen aan de noord- en de zuidzijde een ontsluiting dienen te hebben. Overige aandachtspunten van de VRR hebben betrekking op organisatorische maatregelen en voorlichting.

### 6.7.6 Groepsrisicoverantwoording

In het bestemmingplan is opgenomen in de relevante wijzigingsbevoegdheden dat er 2 uitgangen dienen te worden gemaakt aan de noord- en de zuidzijde. Bij een calamiteit is het dan mogelijk om te vluchten in de richting die van de bron afgekeerd is. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingplan. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

#### Groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de weg

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie langs de A15 acceptabel (0,53 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- Een groot deel van de locaties die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, heeft de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- Omdat de ontwikkellocaties met bestemming wonen op minimaal 175 meter afstand van de rand van de A15 liggen, neemt het groepsrisico niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie.
- De wijzigingsbevoegdheid naar een combinatie van zorg en wonen die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, ligt op minimaal 300 meter afstand van de rand van de A15.
- De ontwikkellocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtgebied.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Alle ontwikkellocaties zijn van de noordkant (de zijde die is afgekeerd van de risicobron) bereikbaar voor hulpdiensten mits aan de noordzijde toegangen worden gemaakt. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheden is het plaatsen van een uitgang aan de noordzijde opgenomen. In noodgevallen is het mogelijk de nieuwe bestemmingen te verlaten aan de zijde die van de A15 is afgekeerd.

#### Groepsrisico gevaarlijke stoffen over het spoor

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie langs het spoor acceptabel (maximaal 0,98 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De toename van het groepsrisico met 90% is voor meer dan 50% het gevolg van het aantal aanwezig op het Pomonaterrein, buiten het bestemmingsplangebied, waarmee volgens de afspraken tussen Rotterdam en het Ministerie van I en M rekening moet worden gehouden.
- Een groot deel van de locaties die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, heeft de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- Wijzigingsbevoegdheid 6 waarin de bestemming kan wijzigen naar woningen op minimaal 150 meter afstand van de rand van de Kortsluitroute liggen, neemt het groepsrisico als gevolg van transport over de Kortsluitroute niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie.
- Wijzigingsbevoegdheid 5 waarop woningen voor "zeer" kwetsbare personen worden mogelijk gemaakt, ligt op minimaal 200 meter afstand van de rand van de Pendrechtboog; de mogelijkheid om bij calamiteiten deze woningen te ontruimen is hierdoor gewaarborgd.

- De ontwikkellocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het plasbrandaandachtgebied.
- Alle ontwikkellocaties zijn van de zijde die is afgekeerd van de risicobron bereikbaar voor hulpdiensten mits aan twee zijden (noord en zuid) ingangen worden gemaakt. In noodgevallen is het mogelijk de nieuwe bestemmingen te verlaten aan de zijde die van het spoor is afgekeerd.

### **Groepsrisico verkoop motorbrandstoffen met LPG**

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de bestaande situatie ter plaatse van het LPG-station Groene Kruisweg 380 acceptabel (0,23 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Er is sprake van een bestaande situatie die door het onderhavige bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
- Binnen het invloedsgebied bevinden zich vier woningen. De zelfredzaamheid is hier groot.
- In noodgevallen is het mogelijk de woningen en kantoren aan de zijde die van het vulpunt is afgekeerd, te verlaten. De zelfredzaamheid is hier groot.

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de geplande situatie ter plaatse van het LPG-station Charloisse Lagedijk 638 acceptabel (0,28 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De geprojecteerde woningen worden uitsluitend mogelijk gemaakt voor zover de afstand tot het vulpunt van de LPG-installatie groter is dan 110 meter.
- Het LPG-vulpunt en het reservoir bevinden zich aan de kant van het tankstation die is afgekeerd van de ontwikkellocatie.
- De locaties hebben de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- In noodgevallen is het mogelijk de woningen op de locatie te verlaten aan de zijde die van het vulpunt is afgekeerd.

### **6.7.7 Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **6.8 Natuur**

De Europese Unie heeft richtlijnen opgesteld om de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven in de Natuurbeschermingswet, die vooral gericht is op het beschermen van gebieden en de Flora- en faunawet die vooral gericht is op de bescherming van soorten.

De Natuurbeschermingswet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora- en faunawet van toepassing zijn.

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt een algemene zorgplicht. Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in verbodsbepalingen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets).

Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

### **6.8.1 Plangebied**

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een ecologische onderzoek gedaan, de 'Flora- en faunatoets t.b.v. het bestemmingsplan' van 19 maart 2013.

De bodem in het bestemmingsplangebied is zandiger dan in Rotterdam doorgaans het geval is. Hierdoor wijkt de van nature aanwezige vegetatie af van de rest van de stad. Centraal in het bestemmingsplangebied ligt de Charloisse Lagedijk. Dit is de zuidelijke dijk van de vroegere polder Charlois. Totdat de uitbreidende stad in de wederopbouwperiode dichtbij kwam, lag de Charloisse Lagedijk als een afwisselend milieu in een verder vrij kaal en leeg polderlandschap. Langs de Charloisse Lagedijk stonden voor de 2e wereld oorlog waarschijnlijk rijen met

iepenbomen. Relicten hiervan zijn nog aanwezig. De Charloisse Lagedijk is dus het oudste en het afwisselendste landschappelijke element in het bestemmingsplangebied en zal daarom de hoogste biodiversiteit hebben. Haaks op Charloisse Lagedijk liggen nog enkele oude polderwegen zoals de Smitshoekseweg. De bebouwing hierlangs is overwegend van na 1930. De sloten liggen hier wel voor de huizen. Deze voormalige polderwegen zijn ideale ecologische verbindingen tussen de noordelijk gelegen (vleermuisrijke) stedelijke bebouwing en het tot voor enkele jaren meer landelijke gebied ten zuiden van het plangebied. De direct ten zuiden van het plangebied gelegen snelweg A15 is voor een aantal soortgroepen echter een grote barrière. Vooral vanaf de tweede wereldoorlog ontwikkelde het plangebied zich tot een typisch rommelige stadsrand. Agrarische functies werden verdrongen door stadsgebonden functies waar in de stad geen plaats voor is zoals: volkstuinen, sportvelden, parken maar ook een begraafplaats en een bedrijventerrein. Door de vergrote landschappelijke dynamiek zullen in delen van het plangebied vooral plantensoorten en insectensoorten verdwenen zijn. Resten van het oorspronkelijke soortenbestand zullen vooral langs de Charloisse Lagedijk en de voormalige polderwegen te vinden zijn. Hier kunnen de bijzondere soorten worden aangetroffen. In de voormalige landbouwgebieden zal het aantal soorten wellicht toegenomen zijn door de huidige grotere landschappelijke afwisseling.

#### *Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)*

Er lopen geen gedeelten van de provinciale ecologische hoofdstructuur door het bestemmingsplangebied. Er zijn ook geen onderdelen van de PEHS binnen het gebied gepland. Het dichtstbijgelegen onderdeel van de PEHS is (zoekgebied) Polder het Buitenland van Rhoon. Deze is 1,4 kilometer van het dichtstbijgelegen gedeelte van het plangebied gelegen. In dit gebied worden kreeklandschappen en akkers met hoge natuurwaarden aangelegd. Het is onwaarschijnlijk dat de ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt invloed kunnen hebben op de provinciale ecologische hoofdstructuur.

#### *Gemeentelijke ecologische verbindingzones*

Rotterdams beleid met als doel het vastleggen van bestaande binnengemeentelijke ecologische verbindingzones is in voorbereiding. Op dit moment is nog niet zeker wat de toekomstige status van de ecologische verbindingzones zal zijn. Het is waarschijnlijk dat het Havenspoorpad en het Kalverpad, beiden inclusief begeleidende bermen en sloten op de lijst met ecologische verbindingzones opgenomen zullen worden. Mogelijk worden ook de Charloisse Lagedijk, de Krabbendijkestraat en de Smitshoekseweg inclusief begeleidende bermen, laanbeplanting en waterlopen opgenomen.

### **6.8.1.1 Vleermuizen**

Verspreid over het gehele bestemmingsplangebied zijn waarnemingen van gewone en ruige dwergvleermuizen bekend. Van andere soorten zijn geen waarnemingen bekend. Verblijfplaatsen zijn ook niet bekend. De meeste waarnemingen liggen langs de Charloisse Lagedijk en in de parkaanleg langs de metrobaan die net ten noorden van het plangebied ligt. Het waarnemingenpatroon suggereert dat er een vleermuisroute langs de Groene Kruisweg loopt.

### **6.8.1.2 Vogels**

Verspreid over het plangebied zijn waarnemingen van Buizerds en Sperwers bekend.

### **6.8.1.3 Vissen**

In het bestemmingsplangebied is 1 waarneming van een beschermde vissoort opgenomen. Dit betreft de Bittervoorn in het park Drechterweide. Hier zijn in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien.

### **6.8.1.4 Overige soortgroepen**

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in de database geen waarnemingen van beschermde soorten uit de overige soortgroepen (planten, dagvlinders, libellen, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren) opgenomen. Zoals al opgemerkt betekent dit niet dat ze ook niet voorkomen. Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten te verwachten, zoals kleine zoogdieren (egel, mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de Zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet.

### **6.8.1.5 Zorgplicht**

Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten te verwachten, zoals kleine zoogdieren (egel, mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de Zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet.

## **6.8.2 Kansen door de ontwikkelingen**

Bij nieuwbouw met platte daken kunnen groene daken toe worden gepast.

Bij voorkeur wordt gekozen voor een soortenrijke beplanting. Groene daken dragen zo bij aan een gezonde stedelijke bijenstand en vergroten de soortenrijkdom in de wijk.

Sinds de recente aanpassing van het bouwbesluit is het mogelijk hoger gelegen open stootvoegen een breedte te geven van groter dan 1 centimeter (Bouwbesluit 2012 artikel 3.69 lid 2). Bij een breedte tussen anderhalf en 2

centimeter wordt de er achter gelegen spouwruimte geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door bij nieuwbouw de hoger gelegen ventilatievoegen deze breedte te geven neemt het aantal voor vleermuizen geschikte verblijfplaatsen in het bestemmingsplangebied toe.

Bij aanleg van compensatiewater kan gekozen worden voor het plaatselijk toepassen van natuurvriendelijke oevers. Behalve gunstig voor de waterkwaliteit en voor de kindveiligheid, leveren natuurvriendelijke oevers een positieve bijdrage aan de biologische diversiteit.

Hiaten in doorgaande bomenrijen en laanbeplantingen kunnen worden aangevuld met nieuwere meer ziekteresistente Iepenrassen. Dit versterkt niet alleen een cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplangebied maar verbetert ook de ecologische verbindingen.

#### *Duurzaamheid*

Aan enkele duurzaamheidsopgaven uit Programma Duurzaam kan vanuit ecologie op de volgende manier een bijdrage worden geleverd:

- Voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Bij een grotere binnenstedelijke biodiversiteit neemt de kans op plagen of ziekten door de verandering van het klimaat af omdat het ecologisch systeem dan beter gebufferd is tegen schommelingen. Goede ecologische verbindingen zijn daarom van belang zodat soorten bij klimaatverandering kunnen migreren naar andere plekken in de stad. Bij het ontbreken van ecologische verbindingen kunnen soorten uit het stedelijke ecosysteem verdwijnen omdat ze geen nieuwe biotoop kunnen bereiken.
- Groener maken van de stad. Door, waar mogelijk, te kiezen voor de toepassing van groene daken en gevelgroen met soortenrijke samenstellingen kan zowel een bijdrage geleverd worden aan de vergroening van de stad als aan de biodiversiteit in de stad. Eventueel aan te leggen watercompensatie kan bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers ook een bijdrage leveren aan de groenopgave.

### **6.8.3 Conclusie**

Bij de ontwikkellocatie Lage Weide zal een deel van de bomen en het bosplantsoen worden gerooid en verdwijnt een deel van de open ruimte. Het is mogelijk dat op deze locatie verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aangetroffen worden. Voordat de werkzaamheden aanvangen zal een onderzoek moeten plaatsvinden waarna mogelijk een ontheffingsprocedure doorlopen zal moeten worden. Als het maatschappelijk belang van de ontwikkeling en het ontbreken van alternatieven kan worden onderbouwd zal een ontheffing van verbodsbepalingen van de flora- en faunawet verleend worden. Deze ontwikkeling is dan aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de flora- en faunawet. Aan een ontheffing zijn doorgaans wel bindende voorwaarden verbonden met betrekking tot de toekomstige inrichting van het plangebied en met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden.

Voor de verdichtingslocaties aan de linten voor woningen moeten ook nog flora en faunaonderzoeken uitgevoerd worden. Omdat het relatief kleine ontwikkelingen betreft, zal de impact naar verwachting beperkt zijn en zal ontheffing van de flora- en faunawet verkegen kunnen worden.

Het bestemmingsplan is daarom 'aanvaardbaar' vanuit het oogpunt van de Flora- en Faunawet.

Ontwikkelingen die binnen bestaande bestemmingen plaats vinden moeten nog op projectniveau getoetst worden aan de relevante natuurwetgeving.

## **Hoofdstuk 7 Handhaving**

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebestuur, neergelegd in het "Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen" uit 2009 wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

## **Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid**

In dit bestemmingsplan zijn 2 woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties direct bestemd die in het vorige bestemmingsplan ook als zodanig waren bestemd. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het BRO, kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

De nieuwe directe woonbestemming ter plaatse van Charloisse Lagedijk 625 ligt op een perceel dat in eigendom van de gemeente Rotterdam is. Het betreft een kleine woningbouwontwikkeling die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse financieel haalbaar wordt geacht.

In het bestemmingsplan zijn voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze locaties kunnen dan worden gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen. De financiële haalbaarheid en mogelijk kostenverhaal worden dan pas vastgesteld. De financiële afweging verschuift daarmee naar de toekomst.

## Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu (E-formulier);**
2. **Waterschap Hollandse Delta;**
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
5. B&W van gemeente Barendrecht;
6. B&W van gemeente Albrandswaard;
7. HbR, Havenbedrijf Rotterdam;
8. Deltalinqs;
9. Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
10. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
11. K.P.N. Telecom;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
14. RAPL, Rotterdam Antwerpen Pijpleiding;
15. VWS Pipeline Control b.v.;
16. **Prorail;**
17. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
18. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
19. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
20. **Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;**
21. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Van de volgende instanties zijn op het concept ontwerpbestemmingsplan reacties ontvangen:

### 9.1 Provincie Zuid Holland

#### Externe veiligheid

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk op een aantal locaties via een wijzigingbevoegdheid. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van zorgvoorzieningen en woningen in de Lage Weide is in en strijd met het provinciaal beleid voor wat betreft het aspect externe veiligheid. De provincie verzoekt om op basis van een groepsrisicoverantwoording de bijdrage van de via wijziging mogelijk gemaakte ontwikkelingen aan het groepsrisico aan te geven.

#### Reactie

In overleg met de Provincie is besloten dat voor de Lage Weide 2 wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Eén voor de woningen en één voor de zorgvoorziening. Op deze manier is duidelijk dat de locatie van een nieuwe zorgvoorziening gunstiger ligt ten opzichte van de bronnen die een externe veiligheidsrisico veroorzaken dan het tijdelijke zorghotel dat nu aan de westzijde van de Lage Weide ligt. In paragraaf 6.7.5 is het groepsrisico verantwoord.

#### Bouwmarkt Driemanssteeweg 120

Ter plaatse van de functieaanduiding "Detailhandel Perifeer" is aan de Driemansseeweg 120 tevens perifere detailhandel mogelijk als bedoeld in artikel 1.56 in het bestemmingsplan. Hiermee zijn ruimere mogelijkheden gegeven aan het begrip "perifere detailhandel" dan in de verordening zijn toegestaan. De begripsomschrijving dient in overeenstemming te worden gebracht met de verordening Ruimte.

#### Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking zijn de functieaanduiding en artikel 1.56 vervallen. In het bestemmingsplan is de bouwmarkt nu opgenomen onder bestemming "Bedrijf - 3" en uitsluitend op het adres Driemanssteeweg toegestaan (artikel 5.1, sub c).

#### Tuincentra

De provincie vraagt om een toelichting met betrekking tot het tuincentrum, daarbij rekening houdend met de artikelen ten aanzien van detailhandel in de verordening.

#### Reactie

Uit overleg met de provincie blijkt dat zowel het bestaande tuincentrum aan de Dorpshof als het nog te ontwikkelen tuincentrum aan de Charloisse Lagedijk beschreven dient te worden in de toelichting. Dit is opgenomen in paragraaf 4.4.7.

Het tuincentrum aan Dorpshof 1 is geen tuincentrum in de zin van de definitie uit de Verordening en het vorige bestemmingsplan en is daarom als 'Bedrijf - 2' met een functieaanduiding voor hoveniersbedrijf opgenomen.

Het perceel achter de adressen Charloisse Lagedijk 405 en 409 was in het vorige bestemmingsplan bestemd als 'Tuincentrum'. Op dit moment is het perceel in gebruik als weiland en nutstuin. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Recreatie-Nutstuin" gekregen conform het huidige gebruik.

#### *Ondergeschikte detailhandel bij een aan huis gebonden beroep*

Binnen diverse woonbestemmingen en wijzingsgebieden zijn een aan huis gebonden beroep of aan een bedrijf ondergeschikte detailhandel mogelijk. De Provincie mist de beperking dat het slechts om ter plaatse vervaardigde goederen mag gaan. Zij verzoekt de bestemmingsplanregels conform artikel 2.1.4 lid 3 onder c van de verordening in te perken dan wel te schrappen.

#### *Reactie*

Met de regeling die werken aan huis mogelijk maakt, beoogt de gemeente Rotterdam – in het kader van de zorg voor haar inwoners – dezen een mogelijkheid te bieden om op zeer beperkte schaal de eerste stap te zetten naar een eigen bedrijf. Ondergeschikte detailhandel is een noodzakelijk en logisch uitvloeisel hiervan. Producten en creaties moeten immers ook kunnen worden afgezet, en gezien de aard en schaal van werken aan huis is een directe afzetmogelijkheid in economisch opzicht adequaat. De gemeenteraad heeft met het reeds langer dan 10 jaar toestaan van 'ondergeschikte detailhandel' uitdrukkelijk niet de bedoeling gehad een uitzonderingsregel die de provinciale verordening Ruimte 2014 biedt, te benutten noch te frustreren. De gemeenteraad heeft hiermee uitsluitend de bedoeling gehad degenen die een beroep of bedrijf aan huis uitoefenen een mogelijkheid te bieden afzet te vinden voor hun producten of creaties; dit als logisch gevolg van het produceren of creëren aan huis. Het staat de gemeenteraad vrij die regels vast te stellen welke hij in het belang van zijn burgers nodig acht. Er is – los van het vorenstaande – niet aangetoond of, en zo ja, in welke zin het provinciaal belang wordt geschaad met de instandhouding van deze regeling.

## **9.2 Waterschap Hollandsche Delta**

### **Toelichting**

Het Waterschap heeft enkele tekstuele opmerkingen met betrekking tot de toelichting.

#### *Reactie*

Deze opmerkingen zijn verwerkt.

### **Verbeelding**

Met betrekking tot de verbeelding wordt door GS opgemerkt dat de onderhoudsstroken/ beschermingszone langs de hoofdwatgangen niet zijn opgenomen.

#### *Reactie*

Op de verbeelding is een zone van 5 meter rondom elke hoofdwatgang opgenomen. De opmerking is verwerkt.

## **9.3 VRR**

De VRR adviseert om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen in het bestemmingsplan. Per bron zijn aanbevelingen gedaan om de zelfredzaamheid van aanwezigen te verbeteren mocht er een calamiteit plaatsvinden.

#### *Reactie*

In het bestemmingsplan is de aanbeveling van de VRR om nooduitgangen van de risicobron af te richten opgenomen bij de bestemming "Wonen - 2" voor nieuwe woningen en bij de wijzigingsbevoegdheden.

## **9.4 Prorail**

### **Externe veiligheid**

Volgens Prorail is het onderdeel "Transport gevaarlijke stoffen over rail" niet goed genoeg is uitgewerkt zodat het plan niet goed beoordeeld kan worden. ProRail zal het volledige plan derhalve beoordelen in de volgende bestemmingsplanfase en indien nodig, dan haar bevindingen aan kenbaar maken.

#### *Reactie*

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

## **9.5 Rijkswaterstaat**

## Externe veiligheid

Er wordt verzocht om de paragraaf Externe Veiligheid te herschrijven en de specifieke veiligheidssituatie rond het plangebied te beoordelen tegen de achtergrond van wet- en regelgeving Basisnet.

### Reactie

Het onderzoek "externe veiligheid" is aan Rijkswaterstaat verzonden ter beoordeling. In het ontwerpbestemmingsplan is dit milieuaspect beter uitgewerkt.

## Geluid

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A15 bij alle ontwikkellocaties de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. Er worden daarom ook Hogere Waarden aangevraagd. Aan de toelichting moet de volgende passage worden toegevoegd: *"In het bestemmingsplan moet dan worden opgenomen dat op deze locatie één of meerdere gevels als een dove gevel wordt uitgevoerd of moet middels een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat eventueel met maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting waarde niet wordt overschreden."*

### Reactie

Het geluidonderzoek is geactualiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.4.1 de strekking van bovenstaande gecursiveerde passage toegevoegd.

## Aanvraag hogere waarden

Voor een woning wordt een hogere waarde van 57 dB aangevraagd. Dat kan niet.

### Reactie

Dit was een schrijffout en is in het geactualiseerde onderzoek gecorrigeerd.

## 9.6 Participatie

In het kader van de visie Charloisse Lagedijkzone zijn diverse workshops en verkenningen gehouden. Daarmee is de visie aangescherpt en is de kans vergroot dat de uitvoering van de visie al op korte termijn gestart kan worden.

Eind 2010 kregen de hoofdlijnen van de visie gestalte in een document dat door het dagelijks bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois is vastgesteld. het "Visioen A15zone". Hieruit bleek dat met de ontwikkeling van de A15 zone een substantiële, aantrekkelijke zone gecreëerd kan worden met meerwaarde voor Charlois en Rotterdam. Daarbij kunnen de aanwezige kwaliteiten in het gebied worden benut en versterkt.

In de loop van 2011 hebben verdere deelstudies plaatsgevonden: studies naar ontsluiting, verkenningen van de deellooties, een scan van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied, de voorbereiding van een facetnota voor Charloisse Lagedijk en onderzoek naar potenties voor bedrijvigheid. Er is regelmatig contact geweest met buurgemeente Barendrecht. De visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is vastgesteld door het bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois. De voormalige deelgemeente heeft een intensief communicatie- en participatietraject ingezet voorafgaand aan de vaststelling van Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. Het resultaat is dat draagvlak is gecreëerd voor de visie.

Na het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd worden. Een ieder heeft gedurende de zes weken de gelegenheid om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

Geïnteresseerden en belanghebbenden worden geïnformeerd via de gebruikelijke weg; de gemeentelijke website en een huis-aan-huisblad.

## Bijlagen

### Bijlage 1 Kaart archeologie

### Bijlage 2 Hogere waardenbesluit Charloisse Lagedijk