

Notitie

Datum:	21 november 2025	Project:	Herontwikkeling zorggebouw Schiehoven
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Rotterdam
Ons kenmerk:	N001_03_074536aa	Betreft:	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
Versie:	03		

1 Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze notitie is de herontwikkeling van het zorggebouw Schiehoven op de locatie Asserweg 235/Hamakerstraat 77 in Rotterdam. De huidige gebruiker, zorgaanbieder Aafje, realiseert op diverse locaties in Rotterdam nieuwbouw ter vervanging van dit zorggebouw, omdat de opzet van het gebouw sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de huidige eisen. Om die reden heeft Aafje het complex verkocht aan Diamant OG, de initiatiefnemer van de voorgenomen herontwikkeling. Deze herontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw door een transformatie van de bestaande hoge(re) gebouwdelen, gedeeltelijke sloop van het bestaande lage gebouwdeel en de bouw van een nieuw bouwvolume (deels op de slooplocatie). De transformatie betreft de bestaande gebouwdelen met 4 en 6 lagen, het laagbouwdeel dat beide hoge(re) gebouwdelen verbindt en de bestaande kelder verdieping hieronder. In het de te transformeren bebouwing zijn 101 appartementen in het middenhuursegment voorzien en, uitsluitend op de begane grond, commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 750 m². Ter plaatse van het te slopen laagbouwdeel en de aangrenzende, onbebouwde gronden is nieuwbouw van een halfverdiepte parkeergarage en een woongebouw met 11 bouwlagen voorzien. De parkeergarage komt daarbij tussen het transformatiedeel en het nieuwe woongebouw te liggen en op het dak hiervan wordt een gemeenschappelijk tuin aangelegd. In het woongebouw zijn 84 appartementen in het koopsegment voorzien. De onbebouwde gronden in het plangebied worden daarbij hoofdzakelijk als tuin ingericht, met daarin twee groene parkeerterreinen en twee entreezones. Het plangebied voor dit herontwikkelingsproject is weergegeven in figuur 1.

Bij het voorgaande is op voorhand van belang dat het plangebied nu al volledig wordt gebruikt voor een stedelijke functie in de vorm van het bestaande zorggebouw. Deze functie is ook nadrukkelijk toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Schiebroek', waarin het plangebied hoofdzakelijk een woonbestemming heeft met daarin een bouwvlak dat bebouwd mag worden tot bouwhoogten die corresponderen met de bestaande situatie.



Figuur 1
Actuele luchtfoto met ligging plangebied (groen omlijnd).

In de figuren 2 en 3 zijn impressies van de voorgenomen inrichting van het plangebied en de geprojecteerde bebouwing weergegeven.



Figuur 2
Impressie voorgenomen terreininrichting plangebied.



Figuur 3

Impressie nieuwbouw en transformatiedeel vanuit zuidwestelijke richting.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling op onderdelen (met name het nieuwe woongebouw) niet in de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan past, is hiervoor in december 2023 een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aangevraagd. In het kader van de bijbehorende procedure is een m.e.r.-beoordeling door het bevoegde gezag nodig, zoals in de volgende paragraaf nader is toegelicht. Deze aanmeldingsnotitie voorziet in de benodigde informatie voor deze m.e.r.-beoordeling.

2 Wettelijk kader

Omdat de benodigde aanvraag omgevingsvergunning eind 2023 is ingediend, is het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) van belang. De voorgenomen herontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1

Categorie D11.2, bijlage 2, Besluit m.e.r.

Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Ook bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de kolom 'Gevallen' niet overschrijden, is het nodig dat het bevoegd gezag nagaat of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of deze gevolgen zodanig zijn dat toch een m.e.r.-procedure aan de orde is. Dit vereist een gemotiveerd oordeel van het bevoegd gezag. Dit oordeel wordt een m.e.r.-beoordeling genoemd.

Aanmeldingsnotitie

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om in een meldingsnotitie voldoende informatie over de beoogde activiteiten c.q. ontwikkeling te geven. De meldingsnotitie dient derhalve als motivering voor het door bevoegd gezag te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is het nodig om rekening te houden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.
 - f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.

- b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
- 3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect.
 - f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In deze aanmeldingsnotitie is op hoofdlijnen aangesloten bij de voorgaande opbouw en criteria.

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen in het kader van de planologische procedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- De initiatiefnemer dient een aanmeldingsnotitie in bij het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam);
- Binnen 6 weken na ontvangst beslist het bevoegd gezag over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning bekend gemaakt.

Bij een m.e.r.-beoordelingsbesluit is geen sprake van een directe bezwaar- of beroepsmogelijkheid. In het kader van de procedure van het 'moederbesluit', te weten de omgevingsvergunning, kan over de m.e.r.-beoordeling een zienswijze naar voren worden gebracht en is een beroepsmogelijkheid aan de orde.

3 M.e.r.-beoordeling

In de navolgende tabellen zijn de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen herontwikkelingsproject beoordeeld op basis van de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU.

3.1 Kenmerken van het project

Criterium	Beoordeling
<p>de omvang van het project.</p>	<p>De herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven betreft de realisatie van woningbouw door een transformatie van de bestaande hoge(re) gebouwdelen, gedeeltelijke sloop van het bestaande lage gebouwdeel en de bouw van een nieuw bouwvolume (deels op de slooplocatie). De transformatie van het zorggebouw betreft de bestaande gebouwdelen met 4 en 6 lagen, het laagbouwdeel dat beide hoge(re) gebouwdelen verbindt en de bestaande kelderverdieping hieronder. In het de te transformeren bebouwing zijn 101 appartementen in het middenhuursegment voorzien (inclusief voorzieningen voor toekomstige bewoners, te weten een gezamenlijke woonkamer, kantoor huismeester en gym/fitnessruimte) en, uitsluitend op de begane grond, commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 750 m². Ter plaatse van het te slopen laagbouwdeel en de aangrenzende, onbebouwde gronden is nieuwbouw van een halfverdiepte parkeergarage (met één bouwlaag) en een woongebouw met 11 bouwlagen voorzien. De parkeergarage komt daarbij tussen het transformatiedeel en het nieuwe woongebouw te liggen en op het dak hiervan wordt een gemeenschappelijk tuin aangelegd. In het woongebouw zijn 84 appartementen in het koopsegment voorzien. De onbebouwde gronden in het plangebied worden daarbij hoofdzakelijk als tuin ingericht, met daarin twee groene parkeerterreinen en twee entreezones.</p> <p>Het bestaande zorggebouw heeft een totale bruto vloeroppervlakte van circa 12.575 m² en de voetprint van de eerste bouwlaag c.q. begane grond is circa 4.000 m². De huidige gebruiker, Aafje, biedt in het gebouw zorg aan ouderen met dementie. Deze ouderen wonen hier ook, in totaal biedt het gebouw ruimte voor 220 bewoners. Door de gedeeltelijke sloop van het bestaande lage gebouwdeel ontstaat een te transformeren bouwvolume c.q. transformatiedeel met een voetprint van circa 3.000 m² en een bruto vloeroppervlakte van circa 11.435 m². Het nieuwbouwdeel betreft een halfverdiepte parkeergarage met en een voetprint van circa 1.850 m² en een woongebouw met een voetprint van circa 850 m² en een bruto vloeroppervlakte van circa 9.505 m².</p> <p>De omvang van het project blijft hiermee (ruimschoots) onder de drempelwaarden uit categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., zodat voor het project een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Daar komt bij dat het een project in bestaand stedelijk gebied betreft. Dit betekent dat geen 'maagdelijk' gebied wordt aangetast en dar er geen nieuwe</p>

Criterium	Beoordeling
	infrastructuur hoeft te worden aangelegd. De beoogde woonfunctie sluit aan op c.q. past binnen het omliggende stedelijke gebied.
de cumulatie met andere projecten.	In de directe omgeving spelen geen relevante projecten waarvoor recent besluiten zijn genomen of waarvoor deze in voorbereiding zijn. Cumulatieve milieueffecten zijn derhalve niet aan de orde.
gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor het project wordt op reguliere wijze gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen zoals bouwmaterialen en energie. Gebruik van de nabij het plangebied aanwezige hulpbron water voor het project is niet aan de orde.
de productie van afvalstoffen.	Voor de afvoer van het huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen en afvoer naar erkende verwerkers. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.
verontreiniging en hinder.	<p>Verontreiniging betreft de aspecten luchtkwaliteit, bodem en water. Voor de laatste twee geldt dat wonen geen functie is waarbij verontreiniging van de bodem of het water te verwachten valt. Voor wat betreft luchtkwaliteit voldoet het project ruimschoots aan het NIBM-criterium (minder dan 1.500 woningen). Tevens liggen de heersende achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof ruimschoots onder de geldende grenswaarden. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen sprake van significant negatieve milieueffecten.</p> <p>Hinder betreft de aspecten verkeer en parkeren, geluid en geur. Voor het laatste aspect geldt dat wonen geen functie is die relevante geurhinder kan veroorzaken.</p> <p>Inzake verkeer kan op basis van de CROW-kencijfers, in combinatie met de toepassing van een korting van 20% vanwege de nabijheid van metrostation Meijersplein (analoog aan het gemeentelijk parkeerbeleid), het volgende worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de huidige situatie zijn maximaal 384 verkeersbewegingen per etmaal aan de orde. (Daarbij is uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per aanwezige parkeerplaats, omdat voor een verpleeghuis geen CROW-kencijfer beschikbaar is.) - In de toekomstige situatie zijn maximaal 605 verkeersbewegingen per etmaal aan de orde. <p>Per saldo leidt het project daarmee naar verwachting tot (618-384=) 221 extra verkeersbewegingen per etmaal. Hiervoor geldt dat het omliggende</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>verkeersnetwerk naar verwachting voldoende capaciteit heeft om deze extra verkeersgeneratie te verwerken. Verkeershinder valt daarom niet te verwachten.</p> <p>Voor de autoparkeerbehoefte als gevolg van het project geldt het gemeentelijke parkeerbeleid zoals opgenomen in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (het geldende parkeerbeleid bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning). Toepassing hiervan leidt tot de volgende parkeerbehoeften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de huidige situatie zijn maximaal 48 parkeerplaatsen nodig, waarbij de doordeweekse avonden de maatgevende momenten zijn; - In de toekomstige situatie zijn maximaal 121 parkeerplaatsen nodig, waarbij de nacht het maatgevende moment is. <p>De parkeerbehoefte wordt daarmee zowel in de huidige als toekomstige situatie opgevangen in het plangebied c.q. op eigen terrein, aangezien op dit moment 64 parkeerplaatsen aanwezig zijn en in de toekomstige situatie 121 plaatsen zijn voorzien. Parkeerhinder valt daarom niet te verwachten.</p> <p>Op basis van het voorgaande is vanuit het oogpunt van hinder geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Wel kan in de bouwfase van het project verkeer- en/of geluidhinder aan de orde zijn. Dit betreft echter hinder met een relatief beperkte omvang, die van tijdelijke aard is. Daar komt bij dat in de bouwfase sprake is van werktijden tussen circa 07.00 en 17.00 uur, van maandag tot en met vrijdag. Alleen wanneer dit noodzakelijk is, wordt incidenteel ook op zaterdag of in de avonden gewerkt. Daarbij is het zo dat geluid van de bouwwerkzaamheden moet voldoen aan de algemene geluidregels uit het Bouwbesluit. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de meest nabijgelegen woningen valt te verwachten dat hieraan voldaan kan worden. Tot slot valt nog te verwachten dat het bouwgeluid (deels) gemaskeerd wordt door het aanwezige omgevingsgeluid vanwege de omliggende wegen.</p>
<p>het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.</p>	<p>Dit criterium betreft met name het aspect externe veiligheid. Allereerst is daarbij van belang dat de voorgenomen woonfunctie geen relevante risicobron betreft. Wel volgt uit de landelijke risicokaart dat het plangebied binnen het invloedsgebied van meerdere risicobronnen ligt, te weten enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen en Rotterdam - The Hague Airport. In paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing is voor al deze</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>bronnen het projecteffect op het groepsrisico beoordeeld, met als algemene conclusie dat in geen van de gevallen een significant effect op het groepsrisico aan de orde is. Het voorgaande betekent dat er als gevolg van het project geen sprake is van een relevante toename van het risico op zware ongevallen en/of rampen. Tot slot is nog van belang dat gelet op de aard en omvang van het project het risico op rampen door klimaatverandering niet vergroot wordt. Significante negatieve milieueffecten zijn voor dit criterium daarom niet aan de orde.</p>
<p>risico's voor de menselijke gezondheid.</p>	<p>Dit criterium betreft de aspecten geluid, bodem en luchtkwaliteit, waarbij voor het laatste aspect wordt verwezen naar de beoordeling van het criterium 'verontreiniging en hinder'.</p> <p>Inzake het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage III bij de ruimtelijke onderbouwing):</p> <p><i>Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de gestelde hypothese onverdachte locatie aangenomen. De grond ter plaatse van de geplande hoogbouw en de verdiepte parkeerplaatsen is hooguit licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. Lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwwerkzaamheden zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aangetroffen.</i></p> <p>Gelet op het voorgaande is het plangebied zonder meer geschikt voor een woonfunctie, voor wat betreft het aspect bodem zijn risico's voor de menselijke gezondheid daarmee niet aan de orde.</p> <p>Met betrekking tot het aspect geluid vanwege weg- en spoorwegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin onder andere het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage IIa bij de ruimtelijke onderbouwing):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de G.K. van Hogendorpweg (N471/S112) op de appartementen bedraagt maximaal 52 dB L_{den} na wettelijke aftrek artikel 110g Wgh. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt aan de west- en noordzijde van de nieuwbouw en op de hoogbouw op alle verdiepingen westgevel en bovenste drie verdiepingen noordgevel overschreden. Er wordt overal voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB L_{den}.</i>

Criterium	Beoordeling
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>De geluidbelasting ten gevolge van de metro op de appartementen bedraagt maximaal 53 dB L_{den}. De voorkeurgrenswaarde van 55 dB L_{den} wordt nergens overschreden.</i> - <i>De appartementen zijn eenzijdig gericht, er is geen achtergevel (wel een inpandig gelegen gemeenschappelijke verkeersruimte). De woning hebben een buitenruimte (balkon). Er is sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte indien de geluidbelasting op deze gevel maximaal 53 dB L_{den} bedraagt (na aftrek ex artikel 110g Wgh) voor wegverkeerslawaai en maximaal 55 dB L_{den} voor metroverkeer. Hiermee wordt bij alle appartementen voldaan aan het "Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder" van de gemeente Rotterdam. Teneinde te voorkomen dat door reflectie van het verkeer op de balkondelen de geluidbelasting op de buitengevel- en -ruimte alsnog worden verhoogd, zullen de balkons op de laagste verdiepingen (t/m 8e verdieping) zoveel mogelijk worden voorzien een gedeeltelijk afgesloten balustrade (keramisch geprofileerde gevelplaten). Verder worden de onderzijden van de balkons op alle verdieping geluidsabsorberend uitgevoerd.</i> <p><i>Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning eind 2023 is in het (ver)bouwplan voor de begane grond van het transformatiedeel een deel van de ruimte voor commerciële voorzieningen omgezet ten behoeve van 4 woningen. Voor deze extra woningen is in aanvulling op het akoestisch onderzoek een geluidnotitie opgesteld. De conclusie van deze notitie luidt als volgt (zie verder bijlage IIb bij de ruimtelijke onderbouwing): <i>Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de 4 extra woningen lager is de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.</i></i></p> <p><i>Op basis van het akoestisch onderzoek en de (aanvullende) geluidnotitie wordt geconstateerd dat met inachtneming van de benodigde hogere waarden een akoestische situatie kan worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hiermee worden (ook) voor wat betreft het aspect geluid risico's voor de menselijke gezondheid voorkomen.</i></p>

3.2 Locatie van het project

Criterium	Beoordeling
het bestaande grondgebruik.	<p>Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en omvat hoofdzakelijk het bestaande zorggebouw en de bijbehorende terreininrichting. Het zorggebouw is gebouwd in 1968. Het onbebouwde terrein binnen het plangebied is onder te verdelen in een collectieve tuin aan de noordwestzijde en stroken met hoofdzakelijk een parkeer- en/of ontsluitingsfunctie en snippergroen aan de overige zijden van het plangebied. Verspreid over het plangebied zijn diverse bomen aanwezig. Tot slot zijn er aan de zuidwestzijde van het plangebied twee ondergeschikte bouwwerken aanwezig: een verbindingssluis met het zorggebouw ten zuiden van de Hamakerstraat en een vrijstaand transformatorgebouw. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, wel grenst het plangebied aan de noordzijde aan een watergang die onderdeel is van de groenstructuur Meidoornsingel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door een groene parkstrook langs het metrospoor (ook wel aangeduid als Spoorpark). Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen en/of woongebouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Schiebroek' heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen - Bijzonder woongebouw' en 'Verkeer - Erf', die overeenkomen met het bestaande gebruik en de huidige maatvoering van het zorggebouw.</p>
relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	<p>De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen in het plangebied is beperkt, aangezien het een grotendeels bebouwd en verhard gebied betreft. Voor het project wordt geen gebruik gemaakt van de wel in het plangebied aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het voorgaande worden geen significante effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied (voor zover aanwezig) verwacht.</p>
het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.	<p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit criterium met name de aspecten soorten- en gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie van belang zijn.</p> <p>In het kader van soortenbescherming is een <i>quickscan</i> flora en fauna uitgevoerd, waarvan de conclusies als volgt zijn (zie verder bijlage V bij de ruimtelijke onderbouwing):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>In het plangebied is geen beschermde flora aangetroffen. Ten aanzien van flora zijn er derhalve geen specifieke maatregelen noodzakelijk.</i> - <i>Bevindingen uit het veldbezoek en de NDFF data tonen aan dat in het plangebied geen beschermde vlinders en libellen, kevers en slakken en</i>

Criterium	Beoordeling
	<p>vissen voorkomen of in relatie tot beoogde werkzaamheden worden geschaad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanwezigheid van kritische en zwaarder beschermde soorten amfibieën en reptielen van §3.3 en §3.2 WN is niet aannemelijk in het plangebied. Voorkomen dient te worden dat eventuele overwinterende amfibieën (met een lager beschermingsregime) verstoord worden. Geadviseerd wordt om de composthoop te behouden/zo min mogelijk te verstoren. Indien dit niet mogelijk is vraagt dit voorafgaande- en tijdens de uitvoering extra aandacht. - Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor diverse algemene vogelsoorten en voor enkele minder algemene vogels. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen. [...] Door bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van de voorkomende vogelsoorten. - De aanwezigheid van vleermuis in de te strippen gebouwen wordt niet verwacht maar kan niet geheel worden uitgesloten. [...] Mogelijk is naar aanleiding van de plannen een ontheffing ten aanzien van vleermuizen nodig. Indien er in de omringende groene zoom bomen gekapt moeten worden is nader vleermuisonderzoek onmisbaar om te kunnen bepalen wat de effecten zijn op vleermuizen en wat er aan maatregelen nodig is. - Zorgvuldig handelen is verplicht. Doorzoeken van het terrein op de aanwezigheid van egel is onder andere in de volgende situaties van belang: maaien van kruidige vegetaties, het snoeien van hagen en het snoeien of rooien van struiken en kreupelhout. Bij dergelijke werkzaamheden dient het terrein op de aanwezigheid van egels te worden gecontroleerd. <p>Gezien de uitkomsten van de quickscan is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, waarbij aanvullend ook een nader onderzoek naar gierzwaluwen heeft plaatsgevonden. De belangrijkste conclusies van het nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen luiden als volgt (zie verder bijlage V bij de ruimtelijke onderbouwing):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het plangebied is geen kraam- of winterverblijfplaats van vleermuizen aangetroffen (wel wordt de naastgelegen Wilgenstaete gebruikt als winterverblijf door gewone dwergvleermuizen, maar dit is buiten het plangebied). De tijdelijke vleermuis kasten aan de bebouwing worden wel door maximaal 4 gewone dwergvleermuizen benut als zomer- en/of paarverblijfplaats in het zomerhalfjaar. Ze wisselen hierbij vaak van kast. Overwintering vindt niet plaats in deze

Criterium	Beoordeling
	<p><i>kasten. In de bebouwing zelf ontbreken verblijfplaatsen van vleermuizen. Het pand is niet toegankelijk voor de dieren. Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel foerageergebied van vleermuizen. Verder is er geen sprake van een essentiële vliegroute. De transformatie van verpleeghuis Aafje Schiehoven heeft tot gevolg dat de aanwezige tijdelijke vleermuiskasten verwijderd moeten worden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De start van de sloop zal na 30 september plaatsvinden. Dit is na het vervallen van de mitigatie verplichting. De begeleidend ecooloog van de Stephanusschool dient de tijdelijke kasten vanaf 1 oktober 2024 te verwijderen. Omdat de mitigatie verplichting van de tijdelijke kasten per 30 september vervalt zijn er geen vervolgstappen in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.</i> - <i>Omdat er geen nestplaatsen van Gierzwaluwen aanwezig zijn in de bebouwing is voor deze soort geen vervolgtraject in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.</i> <p>Met inachtneming van het afzien van sloopwerkzaamheden in het plangebied tot en met 30 september 2024 worden negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van het project niet verwacht.</p> <p>In het kader van gebiedsbescherming is in de al genoemde <i>quicksan</i> flora en fauna het volgende geconcludeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gezien de aard en beperkte omvang van de ingrepen en de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebied en er een directe relatie/verbinding ontbreekt, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten kunnen ontstaan op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.</i> - <i>Er is gezien de afstand en de aard van de werkzaamheden geen negatieve invloed te verwachten op NNN-gebieden in de omgeving van het projectgebied.</i> <p>In aanvulling op het voorgaande is echter van belang dat de bouw en het gebruik van de te transformeren en nieuwe bebouwing uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouwmaterieel en de verkeersbewegingen in de sloop-, bouw- en/of gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd (zie verder bijlage VI bij de ruimtelijke onderbouwing). De uitkomst van deze berekening is dat de uitstoot (emissie) van stikstof als gevolg van het project niet leidt tot depositie op</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden worden op basis van het voorgaande niet verwacht.</p> <p>Inzake archeologie geldt dat op basis van de archeologische dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan een nadere regeling aan de orde is. Deze houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld. De voor het project beoogde bodemwerkzaamheden overschrijden deze grenzen. Om die reden is archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie verder bijlage VII bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Op basis van de resultaten luidt de aanbeveling voor het plangebied dat er geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.</i> <p>Gelet op het voorgaande wordt aantasting van c.q. een significant effect op archeologische waarden als gevolg van het project niet aan de orde geacht.</p> <p>Ten aanzien van cultuurhistorie is in het geldende bestemmingsplan voor het plangebied geen beschermingsregime voor cultuurhistorische waarden opgenomen. In het plangebied zijn ook geen gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten aanwezig en het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit de historische topografische kaarten vanaf circa 1850 valt daarbij af te leiden dat in het plangebied geen bebouwing aanwezig was voor de bouw van het zorggebouw in 1968 en dat het plangebied voor die tijd als agrarische grond in gebruik was. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten. Daarbij geldt echter wel dat voor het project nadrukkelijk rekening is gehouden met de ligging van het plangebied binnen de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur van Schiebroek-Zuid (zie hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing voor een nadere toelichting). Significante negatieve effecten inzake cultuurhistorie zijn daarom (ook) niet aan de orde geacht.</p>

3.3 Soort en kenmerken van het potentiële effect

Criterium	Beoordeling
De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.	<p>Aan de orde zijn de volgende mogelijke milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase in de directe omgeving van het plangebied; - Geluidbelasting van een deel van de voorziene appartementen vanwege met name het verkeer op de G.K. van Hogendorpweg (N471/S112), dit effect blijft beperkt tot het plangebied. <p>De orde van grootte van de hiervoor genoemde milieueffecten is relatief beperkt, met name vanwege de omvang van het project en plangebied. Voor de orde van grootte van deze effecten is nog het volgende van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzake de geluidbelasting door wegverkeer van de voorziene appartementen geldt dat de maximale waarde van 52 dB (na wettelijke aftrek) geen onaanvaardbare orde van grootte betreft. - Qua verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase wordt een aanvaardbare orde van grootte verwacht, mede gelet op de tijdelijkheid en de hiervoor geldende geluidregels uit het Bouwbesluit.
De aard van het effect.	Verwezen wordt naar de voorgaande beoordeling, waarbij nog specifiek wordt benadrukt dat de verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase een tijdelijk karakter heeft.
het grensoverschrijdend karakter van het effect.	Gelet op het (hooguit) lokale ruimtelijke bereik van de mogelijke milieueffecten is van een grensoverschrijdend karakter geen sprake.
de intensiteit en de complexiteit van het effect.	Gelet op de relatief beperkte orde van grootte en de aard van de mogelijke milieueffecten is de intensiteit en complexiteit hiervan beperkt.
de waarschijnlijkheid van het effect.	Het optreden van de mogelijke milieueffecten is waarschijnlijk, met name voor wat betreft de geluidbelasting van de voorziene appartementen. Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder wordt gezien de omvang van het project, het karakter van de toegangswegen en het omliggende gebied minder waarschijnlijk geacht.
de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	Naar verwachting start de bouwfase van het project in 2026. De verkeer- en/of geluidhinder beperken zich qua duur en frequentie tot de bouwfase en zijn omkeerbaar (deze tijdelijke milieueffecten leiden niet tot permanente veranderingen/effecten). De geluidsbelasting zal zich gedurende de gebruiksfase van de voorziene appartementen relatief frequent voordoen. Overigens is de geluidsbelasting ook nu al aanwezig, alleen is er in het plangebied nog geen sprake van een effect.

Criterium	Beoordeling
de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	De functies c.q. projecten in de omgeving betreffen met name reeds aanwezige woningen. Van (bijna) significant negatieve milieueffecten in de huidige situatie is gelet hierop geen sprake. Cumulatie van de genoemde mogelijke milieueffecten met die van andere projecten c.q. bestaande functies is daarom niet aan de orde geacht.
de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	<p>Inzake dit criterium geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase: Qua geluidhinder wordt voldaan aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit. - Geluidbelasting van de voorzien appartementen vanwege wegverkeer: Met inachtneming van de benodigde hogere waarden kan een akoestische situatie worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Op basis hiervan is geborgd dat onaanvaardbare c.q. significant negatieve milieueffecten qua geluid worden voorkomen.

4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het hiervoor beschreven herontwikkelingsproject ter plaatse van het zorggebouw Schiehoven op de locatie Asserweg 235/Hamakerstraat 77 in Rotterdam geen significant nadelige milieueffecten optreden. Enerzijds is dit het geval omdat voor een deel van de betreffende aspecten milieueffecten in het geheel niet aan de orde zijn, anderzijds omdat de mogelijk optredende milieueffecten, al dan niet na maatregelen, niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden.

