

**Herontwikkeling zorggebouw Schiehoven
in Rotterdam**
Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever

Diamant OG BV

Contactpersoon



Kenmerk

R074536aa.22GULMQ.jjb

Versie

04_001

Datum

21 november 2025

Auteur



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4	Leeswijzer.....	10
2	Beschrijving herontwikkeling c.q. bouwplan	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Ruimtelijk beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	19
3.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	20
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	20
3.2	Provinciaal beleid.....	21
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	21
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Omgevingsvisie Rotterdam (De Veranderstad).....	25
3.3.2	Gebiedsvisie Schiebroek 2030 (Tuinstad van de 21e eeuw)	26
3.3.3	Woonbeleid	27
4	Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1	Milieueffectrapportage.....	28
4.1.1	Beoordeling	28
4.1.2	Conclusie	29
4.2	Parkeren en verkeer	29
4.2.1	Beoordeling	30
4.2.2	Conclusie	32
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.3.1	Beoordeling	32
4.3.2	Conclusie	33
4.4	Geluid	33
4.4.1	Beoordeling	33
4.4.2	Conclusie	35
4.5	Bodemkwaliteit	35
4.5.1	Beoordeling	35

4.5.2	Conclusie	35
4.6	Externe veiligheid	35
4.6.1	Risicobronnen	36
4.6.2	Transportroutes gevaarlijke stoffen: Basisnet	36
4.6.3	Transportroutes gevaarlijke stoffen: N471	37
4.6.4	Rotterdam – The Hague Airport (RtHA)	39
4.6.5	Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	40
4.6.6	Conclusie	41
4.7	Bedrijven en milieuzonering	41
4.7.1	Beoordeling	42
4.7.2	Conclusie	43
4.8	Water	43
4.8.1	Beoordeling	44
4.8.2	Conclusie	45
4.9	Gebieds- en soortenbescherming	45
4.9.1	Beoordeling	46
4.9.2	Conclusie	48
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.10.1	Beoordeling	49
4.10.2	Conclusie	50
4.11	Hoogbouwaspecten	50
4.11.1	Beoordeling	51
4.11.2	Conclusie	52
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid	53
5.1.1	Grondexploitatie	53
5.1.2	Planschade	53
5.1.3	Conclusie	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2.1	Vooroverleg	53
5.2.2	Vervolgprocedure	54
5.2.3	Conclusie	54
6	Conclusie	55

Bijlagen

- Bijlage I Aanmeldingsnotitie
- Bijlage II Akoestisch onderzoek (a) en geluidnotitie (b)
- Bijlage III Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage IV Uitkomst watertoets, wateradviezen en memo waterhuishouding
- Bijlage V Quickscan flora en fauna en nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen
- Bijlage VI Stikstofberekening
- Bijlage VII Briefrapportage archeologisch vooronderzoek
- Bijlage VIII LVNL-advies
- Bijlage IX Bezonningsstudie
- Bijlage X Windhinderonderzoek
- Bijlage XI VRR-advies

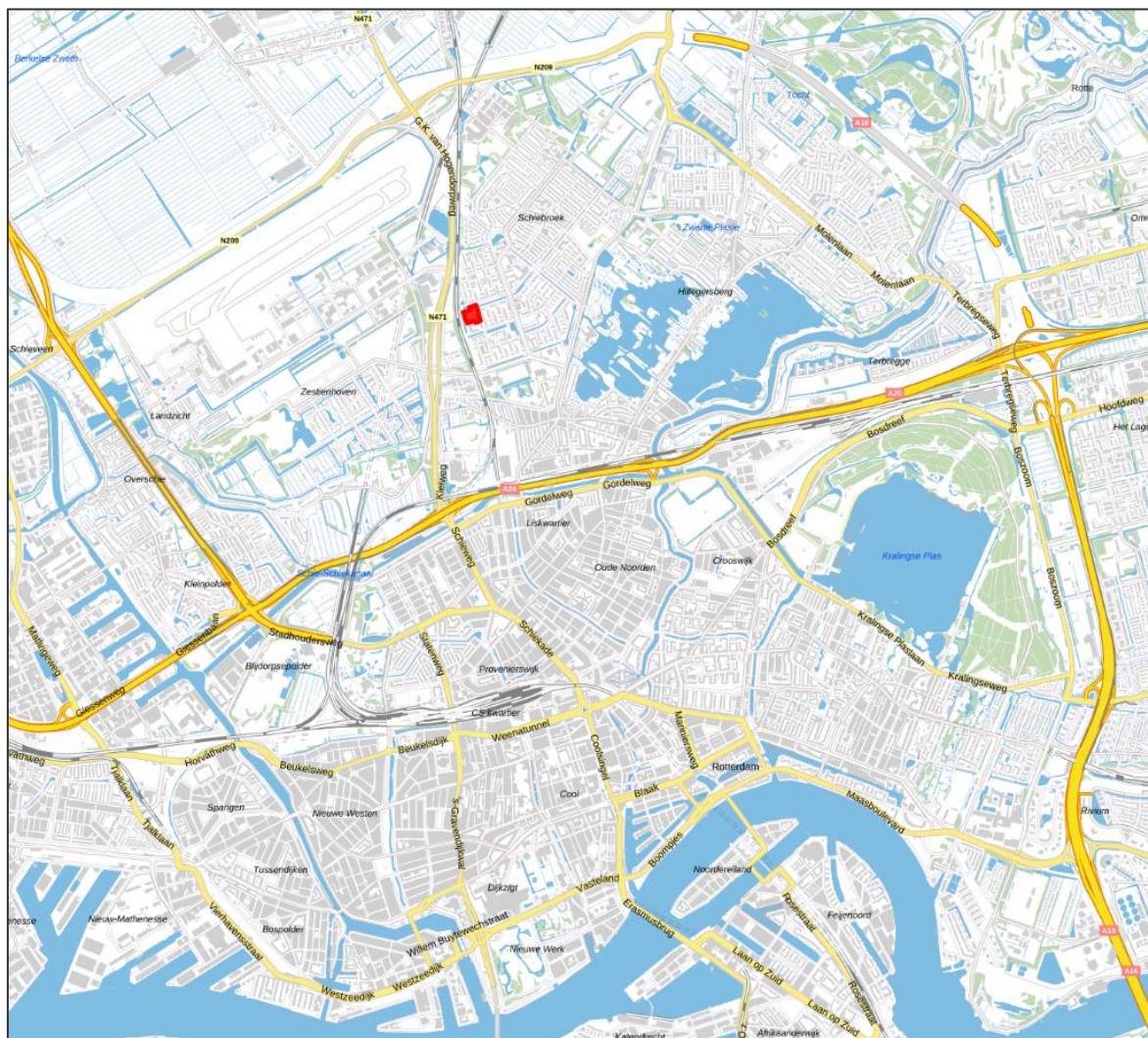
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is een aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het zorggebouw Schiehoven op de locatie Asserweg 235/Hamakerstraat 77 in Rotterdam. Deze aanvraag is eind 2023 ingediend. De huidige gebruiker, zorgaanbieder Aafje, realiseert op diverse locaties in Rotterdam nieuwbouw ter vervanging van het zorggebouw Schiehoven, 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 ontwikkelaar en 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 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 en een woongebouw met 11 bouwlagen geprojecteerd. 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.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning eind 2023 is ingediend, geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Schiebroek', dat is vastgesteld op 27 juni 2019. Op basis daarvan gelden hoofdzakelijk de bestemmingen 'Wonen - Bijzonder woongebouw' en 'Verkeer - Erf'. Binnen deze bestemmingen zijn de voorziene, reguliere woningen niet toegestaan en het nieuwbouwdeel past daarbij ook niet binnen de bouwregels. De voorgenomen herontwikkeling is daarom planologisch niet toegestaan. Gezien de indiening eind 2023 is in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) nog aan de orde. De Wabo biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor een van het geldende bestemmingsplan afwijkend gebruik (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3). Voorwaarde hiervoor is dat dit beoogde gebruik van bouwwerken en/of gronden niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst aan juridische, stedenbouwkundige,

verkeerskundige, milieukundige en beleidsmatige randvoorwaarden. Dit document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1.1
Topografisch kaart met ligging plangebied (rode vlak) in Rotterdam.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een perceel met een zorggebouw en het bijbehorende, omliggende terrein in het noordelijk deel van Rotterdam, ten noorden van het centrum en ten zuidoosten van Rotterdam The Hague Airport. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven. De voorgenomen herontwikkeling betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Schiebroek, sectie D, nummer 1125. Dit perceel c.q. het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.275 m².



Figuur 1.2

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is, zoals al aangegeven, het bestemmingsplan 'Schiebroek' van toepassing, dat is vastgesteld op 27 juni 2019. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen - Bijzonder woongebouw' en 'Verkeer - Erf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' (voor een strook van circa 5 meter aan de noordzijde). In figuur 1.3 is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Wonen - Bijzonder woongebouw

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- *gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw) en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.*

Ten behoeve van deze functie zijn tevens gebouwde parkeervoorzieningen, geheel of ten dele ondergronds en erven toegestaan. Tot slot zijn ook nog voorzieningen van openbaar nut toegestaan.

Vanuit de bouwregels geldt dat het volledige bestemmingsvlak bebouwd mag worden, waarbij maximale bouwhoogten van 23,5, 14 en 7,5 meter zijn toegestaan. Deze bouwhoogten gelden respectievelijk ter plaatse van de transformerende gebouwdelen met 6 en 4 bouwlagen (inclusief het te behouden laagbouwdeel) en het te slopen laagbouwdeel.

Deze bestemming geldt voor het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied. De voorziene, reguliere woningen zijn hier niet toegestaan en het nieuwbouwdeel past daarbij ook niet volledig binnen de bouwregels. Het bouwplan voor de herontwikkeling is daarmee in strijd met zowel de gebruiks- als bouwregels voor de bestemming 'Wonen - Bijzonder woongebouw'.

Verkeer - Erf

De voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;*
- *uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.*

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- *in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.*
- *uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;*
- *erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter;*

Deze bestemming geldt voor het noordwestelijke deel en enkele buitenranden van het plangebied.

De hier voorziene delen van de halfverdiepte parkeergarage en het woongebouw zijn niet toegestaan en passen ook niet binnen de bouwregels. Het bouwplan voor de herontwikkeling is daarmee in strijd met zowel de gebruiks- als bouwregels voor de bestemming 'Verkeer - Erf'.

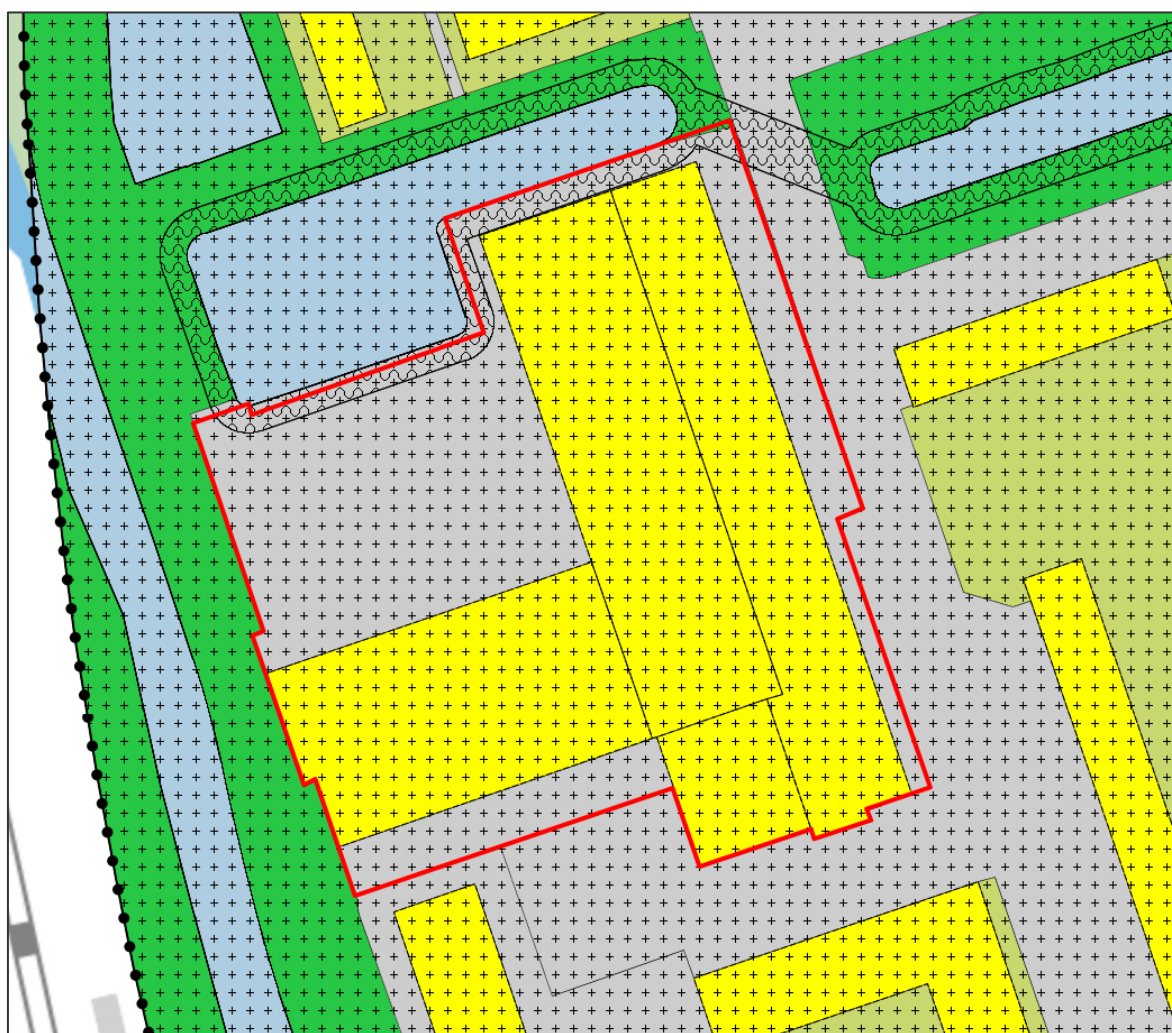
Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Op grond van deze dubbelbestemming gelden aanvullende regels voor bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden, ingeval sprake is van grondroerende werkzaamheden dieper dan 1 meter beneden maaiveld en met een terreinoppervlakte van meer dan 100 m².

Deze dubbelbestemming betreft het volledige plangebied en gezien de oppervlakte van de halfverdiepte parkeergarage en woongebouw in het nieuwbouwdeel is het bouwplan voor de herontwikkeling mogelijk in strijd met deze dubbelbestemming. Voor de inhoudelijke beoordeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatrgang. Dit betreft de beschermingszone van de als 'Water' bestemde hoofdwatrgang direct ten noorden van het plangebied. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming mag, in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd. Zoals al aangegeven betreft deze dubbelbestemming een strook van circa 5 meter aan de noordzijde van het plangebied, waar geen nieuwe bebouwing voorzien. Het bouwplan voor de herontwikkeling is niet in strijd met deze dubbelbestemming.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Schiebroek' met globale ligging plangebied (rood omljnd).

Overige relevante regels

- Voor het voorziene nieuwe woongebouw geldt dat deze de maximum bouwhoogte van een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt, zoals opgenomen in de bijlagen van de regels (artikel 39.7, lid b). Om die reden is advies ingewonnen bij LVNL over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur. Voor de nader beoordeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.11.
- Voor parkeren geldt een voorwaardelijke verplichting, die inhoudt dat een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren (artikel 43.1). Voor de inhoudelijke beoordeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Conclusie

Het voorgaande betekent dat de voorgenomen herontwikkeling van het zorggebouw Schiehoven door transformatie naar en nieuwbouw van woningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden om het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken. Om die reden wordt voor de voorgenomen herontwikkeling c.q. het bouwplan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aangevraagd op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Dit document voorziet in de hiervoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing begint met een beschrijving van de voorgenomen herontwikkeling c.q. het bouwplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijk beleidskader op nationaal, provinciaal en lokaal niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herontwikkeling. Hoofdstuk 6 geeft een algemene (slot)conclusie.

2 Beschrijving herontwikkeling c.q. bouwplan

2.1 Huidige situatie

Zoals aangegeven ligt het plangebied in het noordelijk deel van Rotterdam, ruim 3 kilometer ten noorden van het centrum en circa 1 kilometer ten zuidoosten van Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de wijk Schiebroek en maakt daarmee onderdeel uit van de naoorlogse woonwijk Schiebroek-Zuid, die is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw. Daarbij is de tuinwijk-gedachte toegepast. Kenmerkend daarvoor zijn in het geval van Schiebroek-Zuid een robuuste groenstructuur, langgerekte singels en parkstroken met daartussen een ritmische herhaling van open bouwblokken en een hiërarchische opbouw van hogere en lagere gebouwen rondom collectieve binnentuinen.



Figuur 2.1

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd).

De locatie van het zorggebouw Schiehoven ligt aan de rand van Schiebroek-Zuid op een kruispunt van twee belangrijke stedenbouwkundige structuren, te weten de groene parkstrook langs het metrospoor (ook wel aangeduid als Spoorpark) en de Meidoornsingel haaks daarop. Deze structuren begrenzen het plangebied aan respectievelijk de west- en noordzijde. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door onderscheidenlijk de Asserweg en Hamakerstraat. In de omgeving van het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen, uitzoneringen hierop zijn de zorggebouwen ten zuiden van de Hamakerstraat en de gemeentewerf en voormalige winlocatie van olie ten westen van het Spoorpark. Het plangebied ligt op loopafstand van de metrostations Meijersplein (circa 350 meter) en Melanchtonweg (circa 450 meter).



Figuur 2.2

Luchtfoto in vogelperspectief met zorggebouw Schiehoven, gezien vanuit westelijke richting.

Het bestaande zorggebouw is opgebouwd uit bouwdelen met verschillende bouwhoogtes, die zorgvuldig zijn afgestemd op de omgeving: het gebouwdeel met 4 lagen sluit aan op de bestaande woonbebouwing aan de overzijde van de Asserweg en het gebouwdeel met 6 lagen is als bouwkundig accent geplaatst in de zichtlijn over de Meidoornsingel. De singel ligt daarbij met een vijver om de hogere bebouwing heen 'gevouwen' en vormt zo een landschappelijk overgangselement richting het Spoorpark. Het zorggebouw is gebouwd in 1968 en heeft een totale

bruto vloeroppervlakte van 12.575 m². De voetprint van de eerste bouwlaag c.q. begane grond is daarbij met een oppervlakte van circa 4.000 m² relatief groot, omdat hier alle gemeenschappelijk functies en de entrees zijn gesitueerd. De hoger gelegen bouwlagen zijn opgebouwd met een corridor-ontsluiting, een gang in het midden met aan beide zijden kamers. Het zorggebouw is geen monument en heeft ook geen juridische status als 'beeldbepalend object'. Wel heeft het gebouw een markante positie in de totale ruimtelijke structuur van Schiebroek-Zuid. De hoge gebouwdelen fungeren als 'verticaal accent' op het al genoemde kruispunt van twee belangrijke stedenbouwkundige structuren

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. Zoals aangegeven realiseert Aafje inmiddels op diverse locaties in Rotterdam nieuwbouw ter vervanging van het zorggebouw Schiehoven, omdat de opzet van het gebouw sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de huidige eisen.

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. In deze stroken zijn twee parkeerterreinen met in totaal 64 parkeerplaatsen aanwezig. De tuin vormt met de huidige inrichting een natuurlijke verbinding tussen het plangebied en de groenstructuur van het Spoorpark en de Meidoornsingel. 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 (met één bouwlaag).

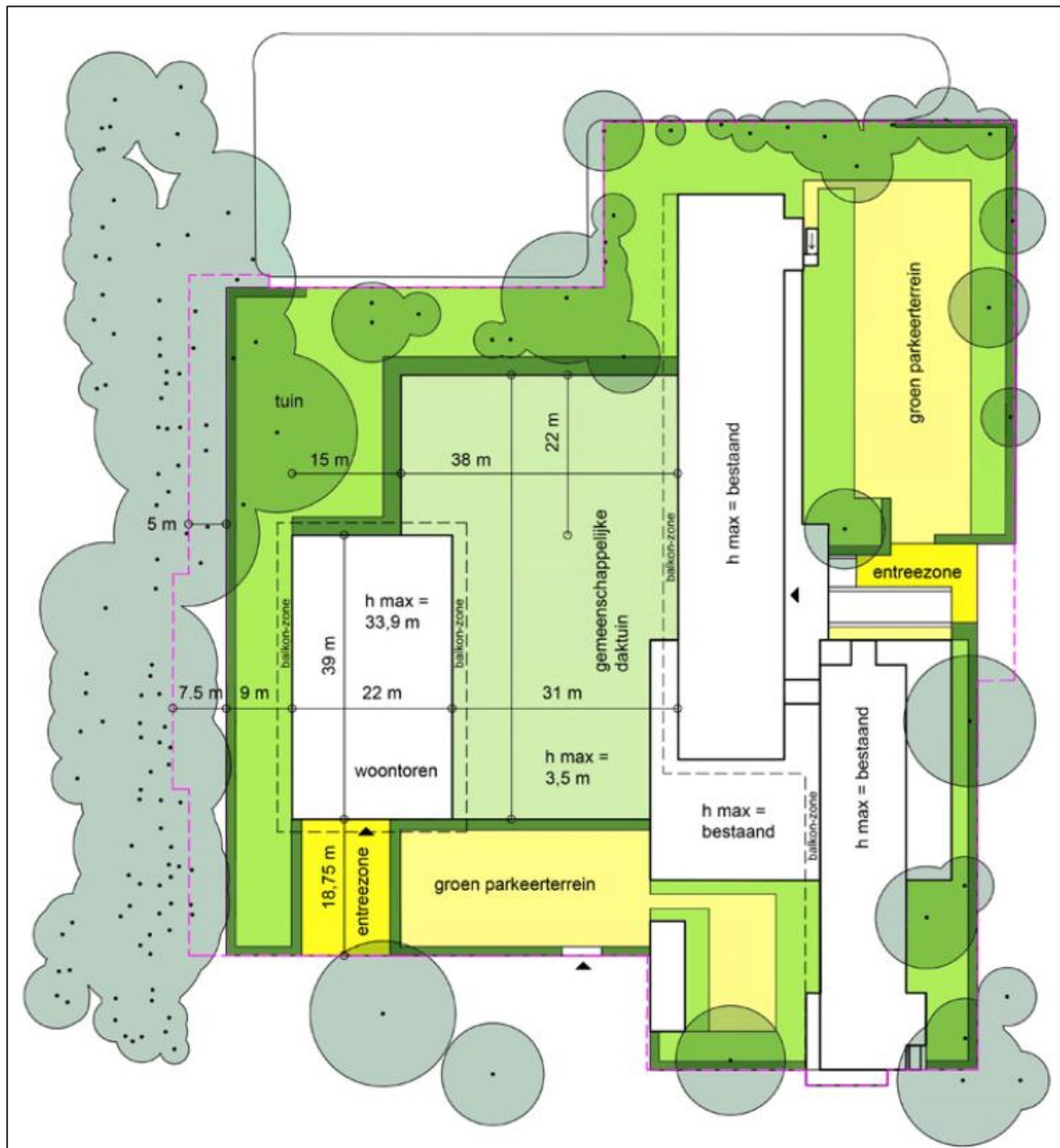
2.2 Toekomstige situatie

Zoals aangegeven heeft Aafje het zorggebouw Schiehoven afgestoten en verkocht aan Diamant OG, de ontwikkelaar en initiatiefnemer van de voorgenomen herontwikkeling. Dat deze herontwikkeling hoofdzakelijk voorziet in woningbouw is enerzijds ingegeven door de grote woningbehoefte op lokaal, regionaal en landelijk niveau en anderzijds door de gemeentelijke toekomstvisie voor de spoorzone tussen de metrostations Meijersplein en Melanchtonweg, waarvan het plangebied onderdeel is:

- In de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030' uit 2019 is deze spoorzone en meer specifiek ook het plangebied aangewezen als locatie voor stedenbouwkundige verdichting door woningbouw.
- In de 'Omgevingsvisie Rotterdam' uit 2021 is het voorgaande vertaald in de aanduiding van (onder andere) het plangebied als zoekgebied voor verstedelijking.

Met het voorgaande als aanleiding wordt voor de herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven nadrukkelijk ingezet op een combinatie van verdichting/verstedelijking en woningbouw. Dit krijgt vorm door een transformatie van de bestaande hoge(re) gebouwdelen met 4 en 6 lagen,

gedeeltelijke sloop van het bestaande lage gebouwdeel en de bouw van een nieuw, compact bouwvolume met 11 lagen (deels op de slooplocatie). Door de gemeente Rotterdam is daarbij voor deze specifieke herontwikkeling een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin onder andere ruimtelijke randvoorwaarden en programmatische uitgangspunten zijn opgenomen. De toekomstige situatie is aan de hand hiervan beschreven.



Figuur 2.3

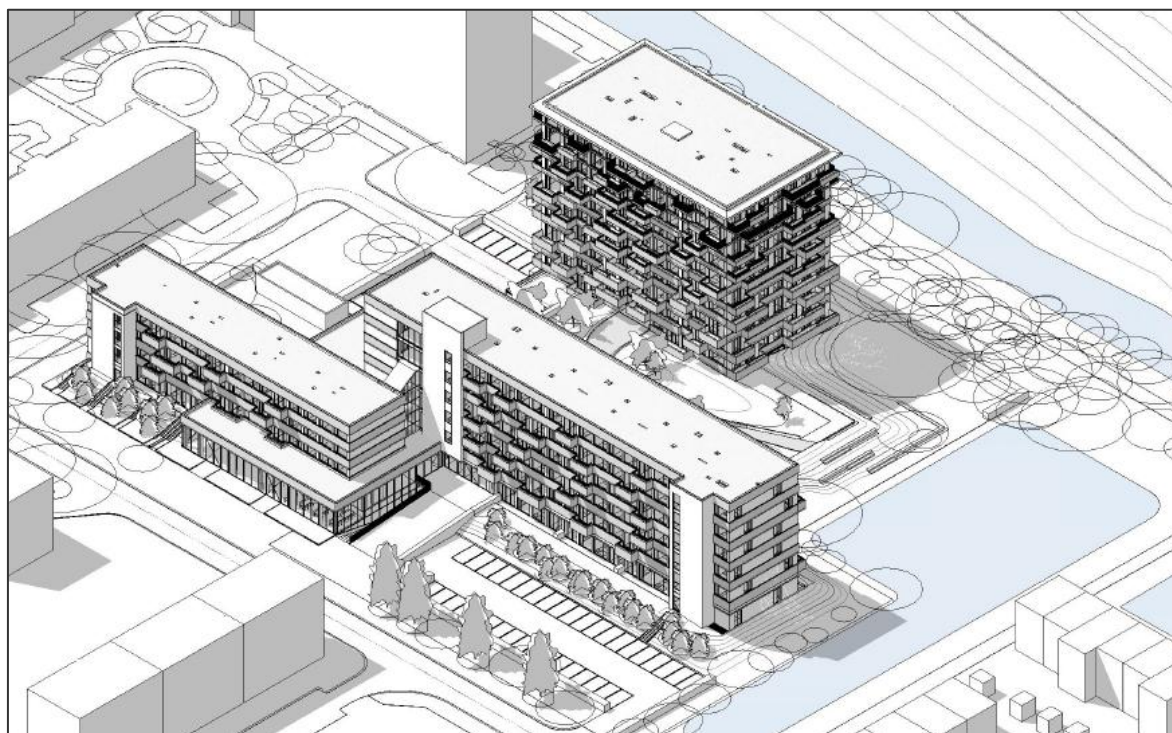
Kaartbeeld ruimtelijke randvoorwaarden uit Nota van Uitgangspunten gemeente Rotterdam.

Bebouwing en programma

De transformatie betreft de bestaande hoge(re) gebouwdelen met 4 en 6 lagen, het laagbouwdeel dat beide hoge(re) gebouwdelen verbindt en de bestaande kelderverdieping hieronder. Het te transformeren bouwvolume c.q. transformatiedeel heeft een voetprint van circa 3.000 m² en een bruto vloeroppervlakte van circa 11.435 m². De belangrijkste bouwkundige wijzigingen die aan de buitenzijde van dit bouwvolume zijn voorzien, betreffen het aanbrengen van balkons aan de hogere bouwdelen en het verplaatsen van de hoofdentree naar de zijde van de Asserweg. Qua programmering geldt daarbij het volgende:

- In de kelder zijn een fietsenstalling en gym/fitnessruimte voor toekomstige bewoners voorzien.
- Op de begane grond zijn voorzieningen voor toekomstige bewoners (een huiskamer en kantoor huismeester), commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening (met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 750 m²) en 15 appartementen voorzien.
- Op de vijf hogere bouwlagen c.q. verdiepingen zijn respectievelijk drie keer 20 en twee keer 13 appartementen voorzien.

In totaal zijn daarmee in het transformatiedeel 101 appartementen voorzien. Van deze appartementen hebben er 96 drie kamers en een gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 65 m². De overige 5 appartementen hebben twee kamers en een gebruiksoppervlakte van circa 49 m². Alle 101 appartementen in het transformatiedeel worden als huurwoningen in het middensegment (middenhuur) in de markt gezet.



Figuur 2.4

Impressie bouwplan vanuit noordoostelijke richting.

De nieuwbouw betreft een halfverdiepte parkeergarage en een woongebouw met 11 bouwlagen en is deels ter plaatse van het te slopen laagbouwdeel geprojecteerd. De parkeergarage komt daarbij tussen het transformatiedeel en het nieuwe woongebouw te liggen en krijgt één bouwlaag en een voetprint van circa 1.850 m². In de parkeergarage zijn 61 parkeerplaatsen voorzien en op het dak wordt een gemeenschappelijk tuin aangelegd.

Het nieuwe woongebouw krijgt 11 bouwlagen en een bouwhoogte van circa 33,7 meter. Dit woongebouw krijgt een voetprint van circa 850 m² en een bruto vloeroppervlakte van circa 9.505 m². Daarbij zijn bij de verdiepingen aan de buitenzijde balkons voorzien. Qua programmering geldt daarbij het volgende:

- Op de begane grond zijn een fietsenstalling voor toekomstige bewoners en 4 appartementen voorzien.
- Op de tien hogere bouwlagen c.q. verdiepingen zijn per bouwlaag 8 appartementen voorzien.

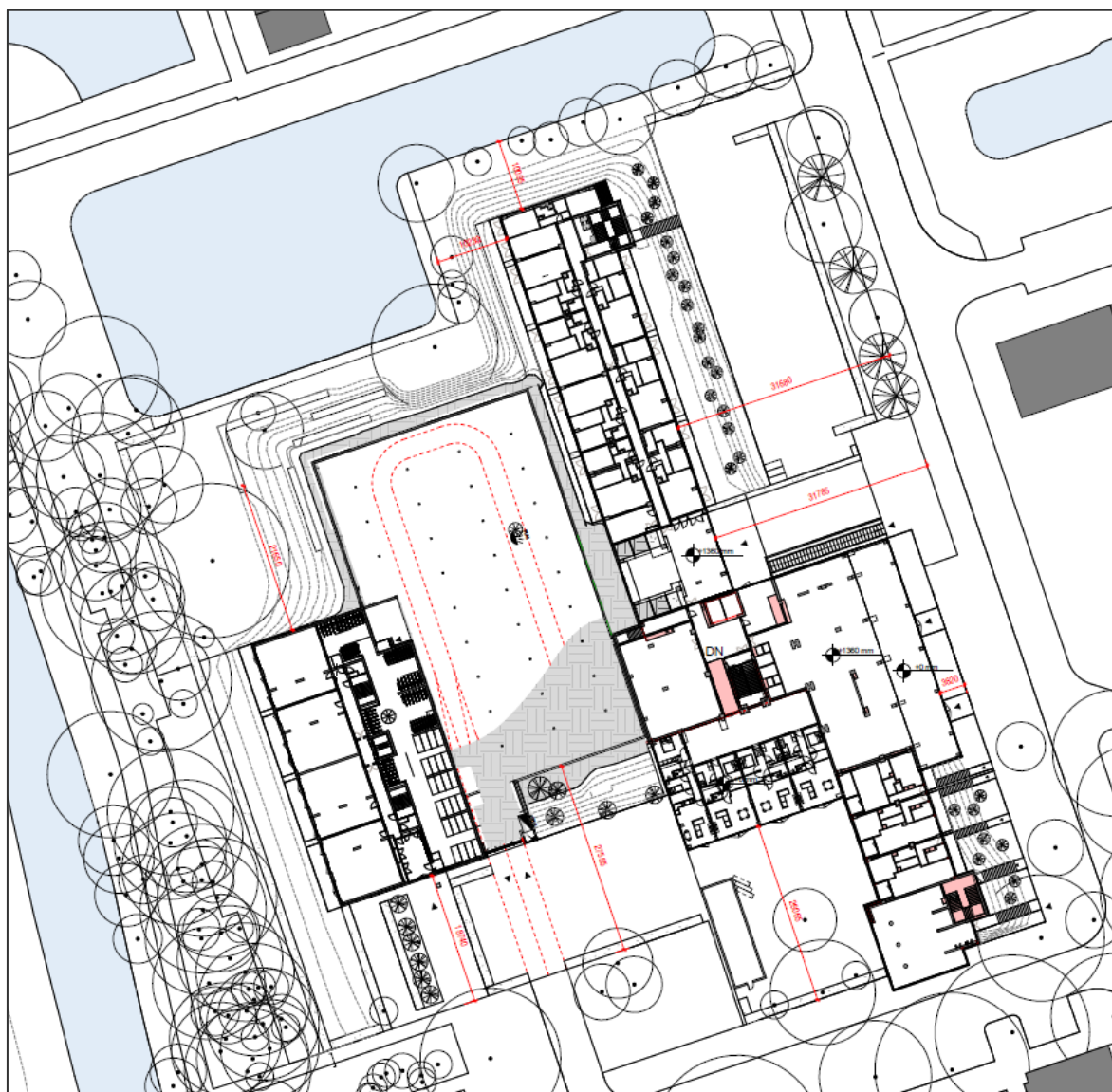
In totaal zijn daarmee in het nieuwe woongebouw 84 appartementen voorzien. Van deze appartementen hebben er 66 drie kamers en een gebruiksoppervlakte van circa 70 (2) 78 m² (20) of 85 m² (44). De overige 18 appartementen hebben vier kamers en een gebruiksoppervlakte van circa 99 m².

Alle 84 appartementen in het nieuwe woongebouw worden als koopwoningen in het dure segment in de markt gezet.



Figuur 2.5

Impressie nieuwbouw en transformatiedeel vanuit zuidwestelijke richting.



Figuur 2.6

Situatietekening begane grond bouwplan.

Terreininrichting

Voor de onbebouwde delen van het plangebied is hoofdzakelijk een inrichting als tuin voorzien, die aansluit bij de daktuin op de halfverdiepte parkeergarage. Daarbij wordt de verbindingssluis met het zorggebouw ten zuiden van de Hamakerstraat gesloopt en wordt het transformatorgebouw gehandhaafd. Verder zijn in het noordoostelijke en zuidwestelijke deel van het plangebied entreezones voor respectievelijk het transformatiedeel en nieuwe woongebouw voorzien. Beide entreezones zijn gecombineerd met een groen ingericht en ingepast parkeerterrein op maaiveld, waarbij respectievelijk 38 en 22 parkeerplaatsen zijn voorzien. De nu al aanwezige bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, maar voor enkele bomen is dit niet mogelijk. De voorziene daktuin wordt (mede) gezien als compensatie voor deze te kappen bomen.

De navolgende figuur bevat een situatietekening van de voorziene terreininrichting, waarbij de volgende onderdelen nog noemenswaardig zijn:

- De groene ontmoetingsplek aan het water in het noordwestelijk deel van het plangebied;
- Voor de paden op de daktuin wordt halfverharding toegepast;
- Voor de parkeervakken wordt groen, waterdoorlatende bestrating toegepast;
- De laagbouw in het transformatiedeel wordt voorzien van een sedumdak.

Tot slot zijn in de door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten twee aanpassingen van perceelsgrenzen voorzien:

1. Aan de westzijde van het plangebied een strook van 5 tot 7,5 meter over de volledige lengte van het perceel c.q. plangebied afsplitsen, om daar ruimte te reserveren voor de aanleg van een wandelpad;
2. Aan de oostzijde van het plangebied, ter plaatse van de entreezone van het transformatiedeel, een 'overhoekje' afsplitsen om langs de Asserweg een breed trottoir met groenstrook te kunnen realiseren.



Figuur 2.7

Situatietekening terreininrichting.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving, met als doel in te spelen op de grote uitdagingen die voorliggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wil de Rijksoverheid een proces in gang zetten waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw is in lijn met de prioriteiten uit de NOVI en waar nodig zijn de hierin opgenomen afwegingsprincipes

toegepast. Daarbij is nadrukkelijk van belang dat de ontwikkeling geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI raakt en daarom nadrukkelijk niet in strijd is met deze visie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels 'opgevolgd' door de NOVI). In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen (en hiermee vergelijkbare planologische besluiten) moeten voldoen.

In het Barro is tevens bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en hiermee vergelijkbare planologische besluiten) rekening mee moeten houden. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen een in het Barro of Rarro aangewezen gebied en/of object waarvoor een voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw relevante planologische bescherming geldt. De herontwikkeling is dan ook niet in strijd met het Barro en/of Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels 'opgevolgd' door de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Om die reden is hierna een toetsing van de behoefte aan deze ontwikkeling opgenomen.

Toetsing

De woningbehoefte blijkt in dit geval primair uit de actuele provinciale woningbehoefteraming (WBR 2021). Uit de WBR 2021 blijkt dat de woningbehoefte in de regio Rotterdam groot is. Voor de periode 2021 tot en met 2025 bedraagt de woningbehoefte 31.950 woningen. Vervolgens is voor de periode 2026 tot en met 2030 nog een woningbehoefte van 29.200 woningen aan de orde. Gelet op deze grote woningbehoefte wordt de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening geacht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 25 oktober 2022 is de meest recente versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsortteert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

De provincie formuleert zes algemene, globale ambities voor de fysieke leefomgeving:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. beste bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities hebben een zodanig abstractieniveau dat ze niet direct relevant zijn voor onderhavig plan. De bovenstaande ambities zijn echter vertaald in circa 60 beleidskeuzes, waarvan een aantal wel direct(er) relevant zijn. Dat zijn met name de beleidskeuzes 'Ruimtelijke kwaliteit' en 'Verstedelijking'.

Ruimtelijke kwaliteit

Deze beleidskeuze wordt in de Omgevingsvisie als volgt beschreven: *De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving.*

Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Deze beleidskeuze is in de Omgevingsverordening verder uitgewerkt in specifieke regels, voor de toetsing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Verstedelijking

Qua verstedelijking is de volgende beleidskeuze in de Omgevingsvisie opgenomen:

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Daarbij worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Bouw naar behoefte;*
- *Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;*
- *Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;*
- *Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.*

Toetsing

De voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw geeft als volgt invulling aan de hiervoor toegelichte provinciale beleidskeuzes:

- Ten opzichte van de huidige functie en inrichting van het plangebied wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Ook wordt nadrukkelijk voldaan aan de specifieke regels voor ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsverordening (zie verder paragraaf 3.2.2).
- Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waaraan ook nadrukkelijk behoefte is (zie verder paragraaf 3.1.3). Daar komt bij dat de voorgenomen appartementen in de nabijheid van de metrostations Meijersplein en Melanchtonweg worden gerealiseerd. Tot slot is nog van belang dat rekening is gehouden met een gezonde leefomgeving (zoals ook blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4).

Wanneer het voorgaande wordt vertaald naar de eerdergenoemde zes provinciale ambities, blijkt dat het plan met name invulling geeft aan de gewenste 'gezonde en aantrekkelijke leefomgeving'.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met en past binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De meest recente versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de provinciale omgevingsvisie op 25 oktober 2022 in werking getreden. De verordening bevat de juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

Op grond van de Omgevingsverordening zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De toetsing aan deze twee artikelen is als volgt:

Artikel 6.9

Voor wat betreft artikel 6.9 is met name lid 5 van belang:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Wat betreft de voorgenomen herontwikkeling is daarmee allereerst de vraag aan de orde of er sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren. In dit geval is sprake van inpassen: *een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. [...] Bij inpassen*

veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt [...].

Om die reden is voor de herontwikkeling artikel 6.9, lid 5, sublid a aan de orde geacht.

Vanwege het voorgaande is nagegaan of er bij de in het plangebied voorgenomen herontwikkeling voor richtpunten ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn. Uit de kwaliteitskaart blijkt dat de volgende kaartlagen aan de orde zijn:

- Laag van de ondergrond, waarin het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'Veencomplex - oude zeelei'. Het bijbehorende richtpunt is in het kader van de voorgenomen herontwikkeling niet in het geding.
- Laag van de stedelijke occupatie, waarin het plangebied onderdeel uitmaakt van 'Steden en dorpen'. De bijbehorende relevante richtpunten luiden als volgt:
 - o *Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.*
 - o *Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.*
 - o *Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.*
 - o *Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.*

Aan deze richtpunten wordt als volgt voldaan, waarmee de betreffende richtpunten niet in het geding zijn:

- o De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan de gewenste versterking van de stedelijke identiteit ter plaatse van de spoorzone tussen de metrostations Meijersplein en Melanchtonweg.
- o Het nieuwe woongebouw c.q. hoogteaccent sluit nadrukkelijk aan bij een interactiemilieu in de stedelijke structuur, te weten de al genoemde spoorzone.
- o Bij de voorgenomen herontwikkeling wordt de groene parkstrook langs het metrospoor versterkt door ruimte te reserveren voor de aanleg van een wandelpad. De aanwezige waterstructuur blijft bij de herontwikkeling ongemoeid.
- o De voorgenomen herontwikkeling sluit nadrukkelijk aan bij het cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundig patroon waarvan het plangebied en de aanwezige bebouwing onderdeel zijn (zie verder hoofdstuk 2).

Gelet op het voorgaande voldoet de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit en kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 5, sublid a.

Artikel 6.10

Voor wat betreft artikel 6.10 is met name lid 1, sublid a van belang:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen: de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op de toetsing aan het Besluit ruimtelijke ordening zoals beschreven in paragraaf 3.1.3, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in overeenstemming is met het genoemde sublid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam (De Veranderstad)

De gemeentelijke omgevingsvisie, getiteld 'De Veranderstad', bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Rotterdam op de (middel)lange termijn. Daarin zijn vijf hoofdkeuzes opgenomen:

1. Prettig leven in de delta;
2. Verstedelijken & verbinden;
3. Vitale wijken;
4. Schouders onder de energie- en grondstoffentransitie;
5. Verdienvermogen vernieuwen.

De omgevingsvisie heeft (onder andere) tot doel om initiatiefnemers inzicht te geven in de opgaven waar Rotterdam voor staat en wat daarbij de ambities zijn. Voor initiatiefnemers geldt primair dat de omgevingsvisie daarbij 'richtinggevend, uitnodigend en kaderstellend' is.

Toetsing

Allereerst is van belang dat de omgevingsvisie in hoofdzaak uitgaat van een hoger schaalniveau dan het plangebied. Dit neemt niet weg dat voor het plangebied met name de volgende hoofdkeuzes relevant zijn:

- In het kader van de hoofdkeuze 'verstedelijken & verbinden' is het plangebied op het bijbehorende kaartbeeld aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Voor deze zoekgebieden is in de omgevingsvisie de volgende algemene ambitie opgenomen: *We benutten verstedelijking om deze plekken te transformeren tot samenhangende gebieden, een rijke variatie aan werk- woonmilieus in combinatie met kwalitatieve openbare ruimte en goede voorzieningen in onderwijs, sport en zorg waar ook de omliggende wijken van profiteren.* Daarbij is ter toelichting onder andere nog aangegeven dat de gemeente ervoor kiest om de vraag naar woningen binnen de bestaande stad op te lossen en dat daarom de volgende keuzes worden gemaakt:
 - o *Tot 2040 hebben we in de stad behoefte aan 50 tot 75 duizend nieuwe woningen. Om in te spelen op deze vraag, realiseren we een constante bouwstroom van circa 3.000 woningen per jaar.*
 - o *Hoogwaardig openbaar vervoer is de drager voor verstedelijking. Nieuwe woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen realiseren we voor het grootste deel nabij knooppunten of haltes van bestaande of nieuwe hoogwaardige ov-verbindingen.*
- In het kader van de hoofdkeuze 'vitale wijken' is Schiebroek-Zuid (en het plangebied als onderdeel hiervan) op het bijbehorende kaartbeeld aangeduid als focuswijk voor stedelijke vernieuwing. In algemene zin is hierover onder andere het volgende uitgangspunt benoemd:

In deze focuswijken is een aanpak nodig om te komen tot ingrijpende woningverbetering en verduurzaming door midden van renovatie, modernisering, transformatie of vervanging.

De voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw geeft nadrukkelijk invulling aan de gewenste verstedelijking en de behoefte aan nieuwe woningen, in de nabijheid van haltes van een hoogwaardige ov-verbinding. Tegelijkertijd draagt de herontwikkeling ook bij aan verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad in focuswijk Schiebroek-Zuid. De voorgenomen herontwikkeling geeft daarmee invulling aan de ambities ten aanzien van zowel verstedelijking (nieuwe woningen) als stedelijke vernieuwing (binnen focuswijk Schiebroek-Zuid) en is daarmee in lijn met de relevante hoofdkeuzes uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Gebiedsvisie Schiebroek 2030 (Tuinstad van de 21e eeuw)

De Gebiedsvisie Schiebroek 2030, getiteld 'Tuinstad van de 21e eeuw', schetst een ontwikkelingskader voor de wijk Schiebroek en fungeert 'als rode draad' voor ontwikkelingen en investeringen in Schiebroek tot 2030 (en waar mogelijk daarna). In deze gebiedsvisie staan de volgende drie thema's centraal:

- 1. Het behoud van de groene kwaliteiten van Schiebroek en het versterken van de recreatieve mogelijkheden voor haar bewoners. De wijk heeft een heldere structuur, gebaseerd op de oorspronkelijke, historische verkaveling. De inzet is om deze kwaliteit van Schiebroek te behouden en te versterken.*
- 2. Het verhogen van de leefbaarheid in Schiebroek-Zuid. [...] De inzet is om te zorgen voor meer variatie in woningen, de kwaliteit van woningen te verbeteren en de voorzieningen te versterken.*
- 3. Focus op de spoorzone, de zone langs het metrospoor en bij de OV-knooppunten Melanchtonweg en Meijersplein. Deze locatie ligt tevens vlakbij uitvalswegen naar de regio. Vanwege deze uitstekende bereikbaarheid is deze locatie voor veel mensen aantrekkelijk om te wonen en te werken. Daarmee ontstaat een kans om in Schiebroek-Zuid langs het spoor een bijzonder en verdicht woon- en werkmilieu te creëren.*

Toetsing

Specifiek voor het plangebied is met name de focus op de spoorzone relevant. Daarbij is de herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw ook nadrukkelijk als nader te onderzoeken nieuwe ontwikkeling in de gebiedsvisie benoemd. In algemene zin is daarbij over de gewenste ontwikkelingen in de spoorzone onder andere nog het volgende aangegeven: *De zone langs de metrostations is kansrijk voor verdichting. Corporaties, particuliere ontwikkelaars en de gemeente onderzoeken of dit deel van de wijk kan transformeren naar een dynamisch en stedelijk woonmilieu. Denk aan gestapelde woningen voor diverse doelgroepen en leefstijlen en aan levensbestendige woningen met een eigen buitenruimte en kwalitatieve collectieve buitenruimten. Bij verdichting hoort ook een ondersteunend programma met onder andere commerciële ruimten, flexibele werkplekken, plekken voor ontmoetingen en zorgvoorzieningen.*

Gelet op het voorgaande sluit de voorgenomen herontwikkeling nadrukkelijk aan bij de thema's en gewenste ontwikkelingen uit de gebiedsvisie.

3.3.3 Woonbeleid

Voor wat betreft het woonbeleid zijn met name de gemeentelijke woonvisie en het actieplan middenhuur relevant. De woonvisie is een toekomstige blik op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030, waarbij met name de volgende ambities voor 2030 aan de orde zijn:

- Is er variatie in woningen;
- Zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig;
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen;
- Is het goed wonen in de stad.

In aanvulling op de woonvisie is een actieplan middenhuur vastgesteld. Daarin is de ambitie vastgelegd om tot 2030 minstens 8.000 nieuwe huurwoningen bouwen voor Rotterdammers met een middeninkomen, zodat het voor deze groep mensen aantrekkelijker wordt om in de stad te blijven wonen.

Toetsing

De voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw is in lijn met de ambities uit de gemeentelijke woonvisie, waarbij met de voorziene 101 huurwoningen in het middensegment ook nadrukkelijk wordt bijgedragen aan de doelstelling uit het actieplan middenhuur.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de bovengenoemde drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop is daarom de vraag of sprake is van (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Uit de jurisprudentie, te weten (onder andere) de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) en 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), volgt dat het antwoord op deze vraag afhangt van: *de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.*

Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject niet afhankelijk is van: *het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.*

Gelet op de 'concrete omstandigheden van het geval' wordt een m.e.r.-beoordeling voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw nodig geacht. Om die reden is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld, die tegelijk met deze ruimtelijke onderbouwing is ingediend bij de gemeente Rotterdam. Deze aanmeldingsnotitie maakt als bijlage I onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is. Op grond van het Besluit m.e.r. is de conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Rotterdam, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. Het betreffende besluit wordt tegelijk met het besluit over de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) bekend gemaakt.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieugevolgen niet aan de orde en is daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.2 Parkeren en verkeer

Omdat de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw gevolgen kan hebben voor de parkeer- en verkeerssituatie in en rondom een plangebied, worden beide aspecten beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor het beoordelen van de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen is primair gebruik gemaakt van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' en voor het beoordelen van de verkeersgeneratie van de CROW-kencijfers (het geldende parkeerbeleid en de kencijfers die actueel waren bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning).

Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie:

- Voor de huidige situatie is uitgegaan van de functie verpleeghuis met 119 kamers c.q. wooneenheden.
- Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van:
 - o 101 woningen met een gebruiksoppervlak van 40 tot 65 m² (huur, appartement, midden/goedkoop);
 - o 66 woningen met een gebruiksoppervlak van 65 tot 85 m² (betreffen koopwoningen in het dure segment, maar vanwege het gebruiksoppervlak en de bijbehorende relatief lage gemeentelijke parkeernorm is qua verkeer uitgegaan van het CROW-kencijfer voor de categorie 'koop, appartement, midden');

- 18 woningen met een gebruiksoppervlak van 85 tot 120 m² (koop, appartement, duur);
- Commerciële dienstverlening en kantoren met baliefunctie met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 750 m².

4.2.1 Beoordeling

Autoparkeren

Op basis van de bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldende 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: het parkeerbeleid) ligt het plangebied in het gebiedstype C (overig gebied). Daarbij is een korting van 20% op de parkeereis mogelijk, omdat het plangebied hemelsbreed op circa 300 meter afstand van het metrostation Meijersplein ligt. Tot slot is het van belang rekening te houden met de mogelijkheden voor dubbelgebruik, op basis van de aanwezigheidspercentages die in het parkeerbeleid zijn opgenomen.

De voorgaande uitgangspunten resulteren in de volgende parkeerbehoeften:

- 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.

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. Om die reden wordt de voorgenomen herontwikkeling qua autoparkeren in overeenstemming met het parkeerbeleid geacht.

Fietsparkeren

Op basis van de uitgangspunten voor autoparkeren, met uitzondering van de korting van 20% vanwege de nabijheid van metrostation Meijersplein, is voor het fietsparkeren in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van maximaal 454 fietsparkeerplaatsen aan de orde. De nacht is daarbij het maatgevende moment, dan zijn al deze plaatsen nodig voor de bewoners van de woningen. Op doordeweekse dagen is er daarbij overdag een parkeerbehoefte van 38 fietsparkeerplaatsen voor de commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

De parkeerbehoefte komt daarmee voor de toekomstige situatie *worst case* (zonder rekening te houden met dubbelgebruik) op 492 fietsparkeerplaatsen.

Deze parkeerbehoefte wordt in de toekomstige situatie als volgt opgevangen in het plangebied c.q. op eigen terrein:

- In de fietsenstalling in de kelder van het transformatiedeel zijn 556 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 278 in een laag rek;
- In de fietsenstalling op de begane grond van het nieuw woongebouw zijn 348 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 174 in een laag rek;

- Bij de hoofdentree van het transformatiedeel zijn circa 26 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen in een laag rek voorzien (hier wordt de parkeerbehoefte van de commerciële voorzieningen opgevangen);
- Bij de entree van het nieuwe woongebouw zijn 40 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen in een laag rek voorzien;
- Bij de tweede entree aan de zuidwestelijke zijde van het transformatiedeel zijn circa 32 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen in een laag rek voorzien (hier wordt de parkeerbehoefte van de commerciële voorzieningen opgevangen).

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat alleen al in de lage rekken in de voorziene stallingen nagenoeg voldoende fietsparkeerplaatsen voor de bewoners van de woningen aanwezig zijn (452). Daarnaast is ruimschoots voorzien in openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen voor de commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening. Om die reden wordt de voorgenomen herontwikkeling (ook) qua fietsparkeren in overeenstemming met het parkeerbeleid geacht.

Verkeer

Op basis van de bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning actuele CROW-kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het plangebied gerekend tot de 'rest bebouwde kom' van een 'zeer sterk stedelijk gebied'. Daarbij is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van de minimale bandbreedte van het kencijfer. Tot slot is op de verkeersgeneratie analoog aan het gemeentelijk parkeerbeleid een korting van 20% vanwege de nabijheid van metrostation Meijersplein toegepast.

De voorgaande uitgangspunten resulteren in de volgende verkeersgeneraties:

- 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.

De extra verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling komt hiermee op (605-384=) 221 verkeersbewegingen per etmaal.

Aangenomen wordt dat vrijwel al deze extra verkeersbewegingen plaatsvinden in de periode tussen 07.00 en 23.00 uur, waarmee sprake is van een extra verkeersgeneratie van gemiddeld minder dan 14 verkeersbewegingen per uur. Gezien het doorgaande karakter, de gebruiksintensiteit en capaciteit van de omliggende ontsluitingswegen Asserweg en Meidoornsingel is deze toename beperkt. Daarnaast is de vanuit de parkeerplaatsen in het plangebied te rijden afstand van en naar de Wilgenplaslaan (de belangrijkste ontsluitingsweg binnen de wijk Schiebroek-Zuid) relatief kort, deze bedraagt circa 450 meter. De extra verkeersgeneratie kan daarom naar verwachting zonder noemenswaardige problemen in het reguliere verkeersbeeld opgenomen worden. Mede vanwege de lage snelheid op de ontsluitingswegen (30 km/u) worden daarbij ook geen onaanvaardbare verkeerskundige effecten verwacht.

4.2.2 Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.1 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De voorgenomen herontwikkeling betreft 185 woningen. Hiermee blijft de herontwikkeling ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten.

Heersende luchtkwaliteit

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna nog wel kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunt op de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (ten oosten van het plangebied aan de Asserweg) zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) bedroeg circa 18,2 µg/m³ in 2023.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) bedroeg circa 15,6 µg/m³ in 2023

- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg circa 8,1 µg/m³ in 2023.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.4 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.1 Beoordeling

De voorgenomen woningen c.q. appartementen betreffen geluidgevoelig objecten, die zijn geprojecteerd binnen de geluidzones van de G.K. van Hogendorpweg (N471/S112) en het metrospoor. Om die reden is een akoestisch onderzoek voor weg- en spoorwegverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *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} .*
- *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.*
- *De geluidisolatie van de buitengevel kan gedimensioneerd worden op de berekende geluidbelasting. Door een goede geluidwering van de gevel kunnen de optredende binnengeluidniveaus beperkt worden, waardoor in de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gevelisolatie wordt berekend voor een geluidbelasting van (gecumuleerd) maximaal 55 dB L_{den} . De benodigde gevelisolatie bij een binnenniveau van 33 dB L_{den} bedraagt hierbij maximaal 22 dB L_{den} .*
- *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 wegverkeerslawaaï 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.

Op basis van het voorgaande (en met inachtneming van het volledige onderzoek) wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en worden hogere waarden aangevraagd vanwege de G.K. van Hogendorpweg (N471/S112). Deze hogere waarden zijn nodig voor de appartementen aan de west- (alle verdiepingen) en noordgevel (bovenste 3 verdiepingen) van het nieuwe woongebouw en de appartementen aan de west- en noordgevel (beide alle verdiepingen) van het te transformeren gebouwdeel met 6 bouwlagen. Het volledige akoestisch onderzoek maakt als bijlage IIa onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

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: *Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de 4 extra woningen lager is de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er behoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.* De volledige (aanvullende) geluidnotitie maakt als bijlage IIb onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de benodigde hogere waarden, geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.5 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.5.1 Beoordeling

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw heeft een verkennend bodemonderzoek in het plangebied plaatsgevonden. De conclusie van dit verkennend bodemonderzoek luidt als volgt:

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.

Het volledige verkennend bodemonderzoek maakt als bijlage III onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.5.2 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.6 Externe veiligheid

Voor onder andere een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven

en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.6.1 Risicobronnen

Aan de in het plangebied beoogde appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen zelf zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden. Het plangebied ligt daarentegen binnen het invloedgebied van de risicobronnen¹ die in onderstaande paragrafen zijn beoordeeld.

4.6.2 Transportroutes gevaarlijke stoffen: Basisnet

Het plangebied ligt in het invloedgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor (route Rotterdam-Gouda, deel 20AF). Deze transportroute ligt op een afstand van minimaal 1,3 kilometer ten zuiden van het plangebied en is onderdeel van het basisnet spoor.

Tevens loopt op ruim 1,3 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de A20, ter hoogte van de afrit 14. Daarnaast ligt ten westen, op 2,8 kilometer afstand van het plangebied, de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de A13. Beide transportroutes zijn onderdeel van het basisnet weg.

In de navolgende tabel zijn voor de drie basisnet transportroutes de kenmerken weergegeven².

1 <https://www.risicokaart.nl/kaarten>

2 Tellingen transporten over het Basisnet en overige wegvakken van juni 2019:
<https://www.rijkswaterstaat.nl/water/wetten-regels-en-vergunningen/scheepvaart/wet-vervoer-gevaarlijke-stoffen/vervoer-gevaarlijke-stoffen/jaarintensiteiten-vgs-op-de-weg>

Soort transport	Weg, A13 en A20		Spoor, Route 30	
	Categorie	Invloedsgebied (m)	Categorie	Invloedsgebied (m)
Brandbare vloeistoffen	LF1 (beide)	45		
Zeer brandbare vloeistoffen	LF2 (beide)	45	C3	35
Licht toxische vloeistoffen	LT1 (beide)	730	D3	375
Toxische vloeistoffen	LT2 (beide)	880		
Toxische vloeistoffen	LT3 (A20)	> 4000 m	D4	> 4000 m
Brandbare gassen	GF2 (A20)	280		
	GF3 (beide)	355	A	460
Toxische gassen			B2	995

Beoordeling spoor

Het PR-10⁻⁶ plafonds van dit traject ligt volgens de Regeling basisnet 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat deze contouren ver buiten het plangebied liggen hebben zij geen betekenis.

Het plangebied ligt op 1,3 kilometer van het spoor. Vanwege de grote afstand gaat er geen invloed van het plan uit op het groepsrisico. Het bestaande groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.

Beoordeling weg

Voor de A13 en A20 gelden volgens de Regeling basisnet PR-10⁻⁶ plafonds van 6 tot maximaal 20 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Omdat deze contouren ver buiten het plangebied liggen hebben zij geen betekenis.

Het plangebied ligt op minimaal 1,3 kilometer van de A20 en 2,8 kilometer van de A13. Vanwege de grote afstand gaat er geen invloed van het plan uit op het groepsrisico. Het bestaande groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.

4.6.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen: N471

Ten westen van het plangebied, op een afstand van minimaal 180 meter is een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de N741 (G.K. van Hogendorpweg) gelegen. In de navolgende tabel zijn voor deze route de kenmerken weergegeven²:

Soort transport	N471	
	Categorie (en aantal transporten/jaar)	Invloedsgebied (m)
Brandbare vloeistoffen	LF1 (800)	45
Zeer brandbare vloeistoffen	LF2 (872)	45
Licht toxische vloeistoffen	LT1 (8)	730
Toxische vloeistoffen	LT2 (81)	880
Brandbare gassen	GF3(242)	355

Beoordeling plaatsgebonden risico

Op basis van tabel 1-3 van de bijlage van het HART³, geldt dat er voor deze soorten en aantallen geen PR-10⁻⁶ contour ontstaat die buiten de rand van de weg is gelegen. De grenswaarde voor plaatsgebonden risico vormt daarom geen knelpunt voor het plangebied.

3 Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017

Beoordeling groepsrisico

In bepaalde gevallen kan de berekening van het groepsrisico achterwege blijven. Om dit te beoordelen zijn in het HART zogenaamde vuistregels opgenomen. Op basis van de vuistregels (voor het aantal GF3 transporten) kan een goede indicatie worden verkregen of het groepsrisico onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde blijft.

Het plan betreft de ontwikkeling van het volgende programma:

- 185 appartementen;
- Commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening (met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 1.150 m²).

Het nieuwe programma ziet daarmee op de volgende populatieomvang⁴:

- 185 woningen > 60 m² x 1,2 dag / 2,4 nacht = 222 personen dag / 444 personen nacht
- 1.150 m² kantoor (30 m²/persoon) = 25 personen dag
- *Totaal: 247 personen dag / 444 personen nacht*

Het plangebied beslaat circa 12.275 m². De maximale dichtheid bedraagt daarmee circa 362 personen/hectare. Conform de tabel 1-9 van de bijlage van het HART³, geldt voor deze dichtheid dat de bijdrage aan het groepsrisico gelijk is aan 10% van de oriëntatiewaarde indien het aantal GF3 transporten tussen 1550 en 2760 per jaar ligt. Met 242 GF3 transporten per jaar wordt zeer ruim voldaan aan de vuistregels voor het groepsrisico. Hiermee wordt geconcludeerd dat het plan in geen geval meer dan 10% bij kan dragen aan het groepsrisico en dat tevens het totale groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft.

4.6.4 Rotterdam – The Hague Airport (RtHA)

In de Wet luchtvaart (Wlv) zijn regels opgenomen voor Nederlandse vliegtuigen en het gebruik van luchthavens. Volgens het Besluit burgerluchthavens moet voor luchthavens van nationale betekenis een luchthavenbesluit vastgestelde worden als de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ buiten het terrein ligt. Dit is van toepassing op RtHA.

In de beleidsnotitie "Groepsrisicobeleid vanwege luchtvaart in de omgeving van RtHA" actualiseert de provincie Zuid-Holland een deel van het beleidskader voor de aanvaardbaarheid van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van RtHA.

Op basis van dit beleid wordt getoetst of het plangebied zich binnen de plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶ en 10⁻⁷ per jaar, en of het plangebied zich binnen het verantwoordingsgebied van het groepsrisico bevindt. Dit gebeurt aan de hand van de kaart "Bijlage 3 Kaart verantwoordingsgebied groepsrisico" uit de beleidsnotitie, waarvan in de navolgende figuur een uitsnede is weergegeven.

4 Handleiding Populatieservice 1.0, juli 2018. Woning < 60 m² hebben 1,2 personen per huishouden. Woningen >60 m² hebben 2,4 personen per huishouden. Voor beide geldt: 50% aanwezig in de dag, 100% aanwezig in de nacht

Het blauwe gebied in de figuur markeert het verantwoordingsgebied van het groepsrisico van RtHA. De rode en oranje contour vertegenwoordigen respectievelijk de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} en 10^{-7} per jaar. De locatie van het plangebied blijkt echter niet te overlappen met de PR-contouren en het verantwoordingsgebied, zodat een nadere beoordeling niet aan de orde is.



Figuur 4.1

Uitsnede van "Bijlage 3 Kaart verantwoordingsgebied groepsrisico" van de beleidsnotitie voor RtHA, met locatie aanduiding van het plangebied (groene stip).

4.6.5 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

In het kader van het wettelijk vooroverleg (zie verder paragraaf 5.2.1) is door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) advies uitgebracht. Dit advies maakt als bijlage XI onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. In dit advies is echter nog uitgegaan van het vestigen van een kinderdagverblijf op de begane grond van het transformatiedeel. Van deze functie, die in het kader van externe veiligheid als 'zeer kwetsbaar object' wordt aangemerkt, is inmiddels afgezien. De voorgenomen herontwikkeling voorziet daarom nadrukkelijk niet in het vestigen van 'zeer kwetsbare' functies in het plangebied. Met inachtneming van het voorgaande resteren daarmee de volgende adviespunten van de VRR:

1. *Omgeving; De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij de "Schiehoven/Hamakerstraat 77" zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en*

bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

- 2. Bouwkundig; In het geval dat er in de te realiseren parkeergarage stalling van elektrische voertuigen mogelijk wordt gemaakt, houd rekening met de veiligheidsrisico's die het met zich mee brengt.*
- 3. Installatietechnisch: Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.*
- 4. Organisatorisch: Doorgaans is schuilen in het gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.*

Over de hiervoor genoemde adviespunten van de VRR kan het volgende worden aangegeven:

1. Qua bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen mag aangenomen worden dat de huidige situatie al toereikend is, aangezien het zorggebouw Schiehoven nu al aanwezig is en omdat het gebouw nu nog een functie huisvest die als 'zeer kwetsbaar object' wordt aangemerkt.
2. Bij de verdere planuitwerking wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met dit adviespunt.
3. Deuren, ramen en ventilatieopeningen zijn afsluitbaar en het luchtverversingssysteem kan worden uitgeschakeld in geval van een incident met een toxische wolk.
4. Bij de verdere planuitwerking wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met dit adviespunt inzake goede risicocommunicatie richting toekomstige bewoners en gebruikers.

Het voorgaande kan, in combinatie met het advies van de VRR, worden beschouwd als een beperkte verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid moet erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de voorgaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

4.7.1 Beoordeling

De omgeving van het plangebied kan in beginsel getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'. Daarbij zijn rondom het plangebied de volgende relevante bedrijven c.q. activiteiten aanwezig:

- Binnen het geldende bestemmingsplan 'Schiebroek' betreft de meest nabijgelegen niet-woonfunctie een maatschappelijke voorziening in de vorm van een school. De afstand tot het plangebied is met circa 130 meter relatief groot. Om die reden wordt ruimschoots aan de bij een school horende richtafstand van 30 meter voldaan.
- Ten westen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Franciscus', waarin naast het een bestemming voor het metrospoor ook bedrijfsbestemmingen voor respectievelijk een gemeentewerf/milieustraat en 'energiewinning en -verwerking' zijn opgenomen. De bijbehorende afstanden bedragen respectievelijk circa 55 en 70 meter. Voor 'gemeentewerven (afval-inzameldepots)' is vanuit de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter aan de orde,

waaraan voldaan wordt. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming voor 'energiewinning en -verwerking' is de volgende bedrijfsactiviteit toegestaan: *de uitoefening van het mijnbouwbedrijf, door middel van ondergrondse productieputten en bovengrondse behandelingsfaciliteiten*. Deze bedrijfsbestemming betreft een voormalige winningslocatie voor aardolie van de NAM (Berkel). In de toelichting van het bestemmingsplan 'Franciscus' is hierover het volgende aangegeven: *Deze maatbestemming is aan deze gronden gegeven, omdat de huidige bedrijfsactiviteiten tot een van de hogere milieucategorieën behoren, terwijl het ongewenst is om in deze woonomgeving nieuwe bedrijfsactiviteiten, die tot een hoge milieucategorie behoren, opnieuw toe te laten. Gedurende de planperiode zullen de activiteiten van de NAM op dit terrein worden afgebouwd. Na deze afbouwperiode bestaat de mogelijkheid om het gebied in te richten als gemeentewerf of bomendepot*. Op de website van de NAM is daarbij nog het volgende over deze locatie aangegeven: *De olieproductie in dit deel van het Berkel-veld werd op 1 oktober 2013 definitief stopgezet. De opruimwerkzaamheden duren naar verwachting tot in de tweede helft van 2020*. Gelet op het voorgaande geldt voor de voormalige winningslocatie dat de bijbehorende bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn en dat op dit moment daarmee alleen het gebruik als gemeentewerf (of bomendepot) nog is toegestaan, met een richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt, gezien de al genoemde afstand van circa 70 meter, voldaan.

In aanvulling op de voorgaande beoordeling is volledigheidshalve nog van belang dat in het plangebied nu ook al een woonfunctie is toegestaan, waar relevante bedrijven c.q. activiteiten in de omgeving ook nu al rekening moeten houden. Alleen al om die reden kan de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden geacht.

4.7.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.8.1 Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven is op 8 november 2022 een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de daarbij ingevoerde gegevens is de conclusie dat het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor dit project de normale procedure hanteert. In de uitkomst van de digitale watertoets heeft het Hoogheemraadschap daarbij adviezen opgenomen over specifiek de waterthema's hemelwater (verhardingstoename) en oppervlaktewater. De uitkomst van de digitale watertoets is vervolgens in het kader van de normale procedure voor nader advies aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. In reactie daarop heeft het Hoogheemraadschap het volgende advies gegeven:

Wij verwachten dat de activiteit geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer. Wel wil ik u meegeven dat er een onderhoudsstrook van 5 meter, gemeten vanaf de insteek, ligt langs de hoofdwatergang. Deze onderhoudsstrook wordt de het hoogheemraadschap gebruikt om de hoofdwatergang te onderhouden. De onderhoudsstrook dient vrij te zijn van bomen, lantarenpalen en andere vaste objecten.

In het kader van het wettelijk vooroverleg (zie verder paragraaf 5.2.1) is door het Hoogheemraadschap nogmaals een advies uitgebracht, dat het eerdere advies onderschrijft: *Wij hebben de aanvraag bekeken. Wij verwachten dat de activiteit geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer. Er lijkt geen toename van verharding te zijn die groter is dan 500 m² en er is geen wijziging van het watersysteem.*

Wij hebben daarom geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

De uitkomst van de digitale watertoets en beide adviezen van het Hoogheemraadschap maken als bijlage IV onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. In aanvulling hierop wordt in het kader van deze beoordeling van het aspect water c.q. deze waterparagraaf nog specifiek ingegaan op de waterthema's grondwater, hemelwater (verhardingstoename) en oppervlaktewater.

Grondwater

Vanwege de voorziene ondergrondse constructie in de vorm van een halfverdiepte parkeergarage is een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Uit deze analyse volgt in hoofdzaak het volgende:

- Dat de ontwatering ter plaatse van de halfverdiepte parkeergarage voldoende is.
- Dat drainage (in drainagezand) noodzakelijk is bij het toepassen van open bestrating in de ondergrondse constructie.

De volledige analyse is opgenomen in de memo waterhuishouding, die ook als bijlage IV onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hemelwater

Mede vanwege de op de halfverdiepte parkeergarage voorziene daktuin, wordt per saldo geen toename van verharding in het plangebied verwacht. Wel volgt uit de door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten een eis om 50 millimeter hemel-/regenwater binnen het plangebied te bergen. Deze eis is uitgewerkt in de hiervoor al genoemde memo waterhuishouding, waarin ten aanzien van waterberging het volgende is geconcludeerd:

Daarnaast zal een waterberging gerealiseerd moeten worden, deze waterberging is 72 à 123,5 m³ groot (afhankelijk van het feit dat de bestaande bebouwing wel/niet van de nieuwbouw gereduceerd mag worden). Gezien de slecht doorlatende polderbodem en de wens om het groen in te richten lijkt een oplossing met waterbergende water-/natuurdak hier het best passen.

Uit de memo waterhuishouding, die als bijlage IV onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing, volgt dat de genoemde waterbergingsopgave in hoofdzaak kan worden opgevangen met het waterbergende natuurdak c.q. de daktuin die is voorzien op de halfverdiepte parkeergarage. Daarmee wordt de gemeentelijke waterbergingsseis ingevuld binnen het plangebied.

Oppervlaktewater

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een oppervlaktewater dat als hoofdwatgang is opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze hoofdwatgang heeft een beschermingszone c.q. onderhoudsstrook van 5 meter breed. Binnen deze zone/strook is in het kader van de herontwikkeling geen bebouwing of beplanting voorzien.

4.8.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.9 Gebieds- en soortenbescherming

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de

Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling zijn een *quickscan* flora en fauna en stikstofberekening uitgevoerd. De relevante conclusies uit deze *quickscan* en stikstofberekening zijn in de navolgende tekst overgenomen. De volledige *quickscan* en stikstofberekening maken als respectievelijk bijlage V en VI onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming: *quickscan*

Inzake gebiedsbescherming is in de *quickscan* het volgende geconcludeerd:

- *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.*
- *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.*

Gebiedsbescherming: stikstofberekening

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de bouw en het gebruik van (in hoofdzaak) 185 appartementen in het plangebied uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouw materieel 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 c.q. onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de conclusies als volgt luiden:

- *Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten ten aanzien van stikstofdepositie. Er geldt voor de stikstofdepositie als gevolg van dit project voor zowel de bouwfase als ook de gebruiksfase dan ook geen vergunningplicht ingevolge de Wet natuurbescherming.*

Soortenbescherming: quickscan

Inzake soortenbescherming is in de *quickscan* het volgende geconcludeerd:

- *In het plangebied is geen beschermde flora aangetroffen. Ten aanzien van flora zijn er derhalve geen specifieke maatregelen noodzakelijk.*
- *Bevindingen uit het veldbezoek en de NDFF data tonen aan dat in het plangebied geen beschermde vlinders en libellen, kevers en slakken en vissen voorkomen of in relatie tot beoogde werkzaamheden worden geschaad.*
- *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 vlemuis 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 vlemuizen nodig. Indien er in de omringende groene zoom bomen gekapt moeten worden is nader vlemuisonderzoek onmisbaar om te kunnen bepalen wat de effecten zijn op vlemuizen 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.*

Uit het voorgaande volgt de algemene conclusie dat nader onderzoek naar vlemuizen nodig is.

Soortenbescherming: nader onderzoek vlemuizen en gierzwaluwen

Gezien de uitkomsten van de *quickscan* is een nader onderzoek naar vlemuizen uitgevoerd, waarbij aanvullend ook een nader onderzoek naar gierzwaluwen heeft plaatsgevonden. De conclusies van het nader onderzoek naar vlemuizen en gierzwaluwen luiden als volgt:

- *In het plangebied is geen kraam- of winterverblijfplaats van vlemuizen aangetroffen (wel wordt de naastgelegen Wilgenstaete gebruikt als winterverblijf door gewone dwergvlemuizen, maar dit is buiten het plangebied). De tijdelijke vlemuiskasten aan de bebouwing worden wel door maximaal 4 gewone dwergvlemuizen benut als zomer- en/of paarverblijfplaats in het zomerhalfjaar. Ze wisselen hierbij vaak van kast. Overwintering vindt niet plaats in deze kasten. In de bebouwing zelf ontbreken verblijfplaatsen van vlemuizen. Het pand is niet toegankelijk voor de dieren. Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel foerageergebied van vlemuizen. 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.

- *De mitigatieverplichting voor de tijdelijke kasten loopt t/m 30 september 2024. Na dit moment kunnen de kasten door de begeleidend ecooloog van de Stephanusschool worden verwijderd met in achtneming van het volgende (onthefing 00609487-00016364):*
 - o *De permanente locatie met compensatieverblijven dient functioneel te zijn en voor een zomerverblijf geldt een gewenningsperiode van 3 maanden, voor een paarverblijf 6 maanden waarbij alleen de maanden april t/m oktober meetellen en de kasten mogen niet in gebruik zijn.*

De Omgevingsdienst Haaglanden toetst de Wet natuurbescherming. Men heeft aangegeven dat verwijderen voor 30 september 2024 niet mogelijk is.

- *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.*
- *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.*

Het volledige nader onderzoek maakt (aanvullend) als bijlage V onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.9.2 Conclusie

De aspecten gebieds- en soortenbescherming vormen, met inachtneming van het afzien van sloopwerkzaamheden in het plangebied tot en met 30 september 2024, geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo). Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.1 Beoordeling

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 is voor het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aan de orde. Op grond van deze dubbelbestemming gelden aanvullende regels voor bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden, ingeval sprake is van grondroerende werkzaamheden dieper dan 1 meter beneden maaiveld en met een terreinoppervlakte van meer dan 100 m². De grondroerende werkzaamheden ten behoeve van met name de aanleg van de halfverdiepte parkeergarage en het nieuwe woongebouw overschrijden deze grenzen. Om die reden is archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek luiden als volgt:

- *Op 21 september zijn in totaal acht handboringen tot maximaal 6 meter beneden maaiveld verricht. De diepere ondergrond in het plangebied bestaat uit een afwisseling van klei- en veenlagen. De kleiafzettingen kunnen geïnterpreteerd worden als komafzettingen (Formatie van Echteld). Naar boven toe gaat dit klei-veenpakket over in mariene wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer, waarvan de top is aangeboord op gemiddeld 5,84 m - NAP (1,17 m - mv). Hierboven bevindt zich een opgebracht pakket. Stratigrafische niveaus met archeologische potentie ontbreken. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.*
- *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.*

De briefrapportage over het archeologisch vooronderzoek maakt als bijlage VII onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Cultuurhistorie

In het geldende bestemmingsplan is 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 Schiehoven 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 de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven 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 voor een nadere toelichting).

4.10.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

4.11 Hoogbouwaspecten

Met een bouwhoogte van circa 33,7 meter betreft het nieuwe woongebouw een relatief hoog bouwvolume. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarom ook de in dit geval relevante hoogbouwaspecten beschouwd.

Vliegverkeer

Als bijlagen zijn bij de regels van het geldende bestemmingsplan 'Schiebroek' kaarten met toetsingsvlakken van navigatie- en communicatieapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) opgenomen. Binnen deze toetsingsvlakken gelden maximale bouwhoogten voor nieuwe gebouwen. In artikel 39.7, lid b van de bestemmingsplanregels is dit als volgt bepaald:
Ingeval de maximum bouwhoogte van een nieuwbouw een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt, zoals aangegeven in de bijlage 3 en 4 van de regels, dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

Bezinning

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezonning en beschaduwning geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. Uitgangspunt is daarom dat qua bezonning geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving c.q. ter plaatse van omliggende woningen. Om dit te beoordelen voor woningen wordt daarom veelal aangesloten bij de zogenaamde lichte TNO-norm:

Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar opgeteld worden.

Windhinder

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Bij de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven is sprake van één nieuw hoogbouw-accent, te weten het nieuwe woongebouw met een bouwhoogte van circa 33,7 meter. Hoogbouw kan invloed hebben op het windklimaat. Aan de hand van CFD-berekeningen is onderzocht in hoeverre er een kans bestaat op het optreden van windhinder in de omgeving van het plangebied in de huidige situatie en in de situatie na de voorgenomen herontwikkeling. Bij de beoordeling van de kans dat de hogere windsnelheden kunnen leiden tot hinder (conform de norm NEN 8100: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) wordt gekeken naar het aantal uur per jaar dat deze snelheden op kunnen treden in combinatie met het gebruik van het te beoordelen gebied.

4.11.1 Beoordeling

Vliegverkeer

Met een bouwhoogte van circa 33,7 meter doorsnijdt het nieuwe woongebouw de toetsingsvlakken van navigatie- en communicatieapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), zoals opgenomen in de kaarten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is vroegtijdig in het ontwerpproces, toen de bouwhoogte nog niet precies bekend was, advies ingewonnen bij LVNL over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte voor het nieuwe woongebouw zijn daarbij twee modellen doorgerekend: een langgerekt woongebouw (model 1) en een meer compact, vierkant woongebouw (model 2). Om stedenbouwkundige redenen is voor de verdere uitwerking van het ontwerp gekozen voor een compact en vierkant woongebouw (model 2). Hiervoor volgt uit het advies van LVNL een maximale bouwhoogte van 33,9 meter (gemeten ten opzichte van maaiveld). Met een bouwhoogte van 33,7 meter voldoet het nieuwe woongebouw aan dit advies. Het volledige LVNL-advies maakt als bijlage VIII onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bezonning

Omdat het nieuwe woongebouw hoger wordt dan het transformatiedeel en daarmee mogelijk zorgt voor een toename van beschaduwing in de omgeving, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De conclusie van deze studie luidt als volgt:

Het ontwerp voldoet, want geen van de omliggende gebouwen heeft een schaduwlast waardoor ze minder dan 3 uur zon hebben, de norm eist 2 uur.

De volledige bezonningsstudie maakt als bijlage IX onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Windhinder

Vanwege de voorgenomen bouwhoogte van het nieuwe woongebouw is een windhinderonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Het heersende windklimaat in het projectgebied varieert van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot C (matig geschikt voor slenteren, goed geschikt voor de activiteit doorlopen).*
- *De zones met windhinderklasse C bevinden zich op locaties waar geen voetgangersactiviteiten worden verwacht, en zullen daardoor geen hinder veroorzaken.*
- *De gebouw-entrees ondervinden een geschikte windhinderklasse voor het gebruik van de entrees.*
- *Er is geen risico of beperkt risico op windgevaar gevonden in het plangebied.*

Op basis van de voorgaande conclusies is de algemene conclusie dat: *de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen.* Het volledige windhinderonderzoek maakt als bijlage X onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.11.2 Conclusie

De hoogbouwaspecten vliegverkeer, bezonning en windhinder vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.1.1 Grondexploitatie

De voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven betreft een initiatief van Diamant OG BV. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. De grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst volgt uit Artikel 6.4 onder a van de Wro.

5.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenoemd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor de voorgenomen herontwikkeling een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

5.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing is. Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding overleg moet plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en rijk

die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in de omgevingsvergunning in het geding zijn. In dit geval is het plan in ieder geval voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de leidingbeheerders Gasunie en TenneT. Voor de vooroverlegreacties van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio wordt verwezen naar respectievelijk de paragrafen 4.8 en 4.6. Van Gasunie en TenneT zijn respectievelijk de volgende, beknopte vooroverlegreacties ontvangen:

- *Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.*
- *Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan [...].*

Op basis van de voorgaande reacties wordt geconcludeerd dat de belangen van Gasunie en TenneT bij de voorgenomen herontwikkeling niet in het geding zijn.

5.2.2 Vervolgprocedure

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inzagetermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld een zienswijze over dit ontwerpbesluit (en de bijbehorende documenten) naar voren te brengen.

5.2.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is de herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid van deze herontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan worden ingestemd met de in het plangebied ter plaatse van de Asserweg 235/Hamakerstraat 77 in Rotterdam voorgenomen herontwikkeling van zorggebouw Schiehoven ten behoeve van woningbouw in de vorm van 185 appartementen en ondergeschikte commerciële voorzieningen in de vorm van een kantoor en/of dienstverlening.

LBP|SIGHT BV



Bijlage I

Aanmeldingsnotitie

Bijlage II

Akoestisch onderzoek (a) en geluidnotitie (b)

Bijlage III

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV

Uitkomst watertoets, wateradviezen en memo waterhuishouding

Bijlage V

Quickscan flora en fauna en nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen

Bijlage VI

Stikstofberekening

Bijlage VII

Briefrapportage archeologisch vooronderzoek

Bijlage VIII

LVNL-advies

Bijlage IX

Bezonningsstudie

Bijlage X

Windhinderonderzoek

Bijlage XI

VRR-advies