BOdG ruimtelijk advies

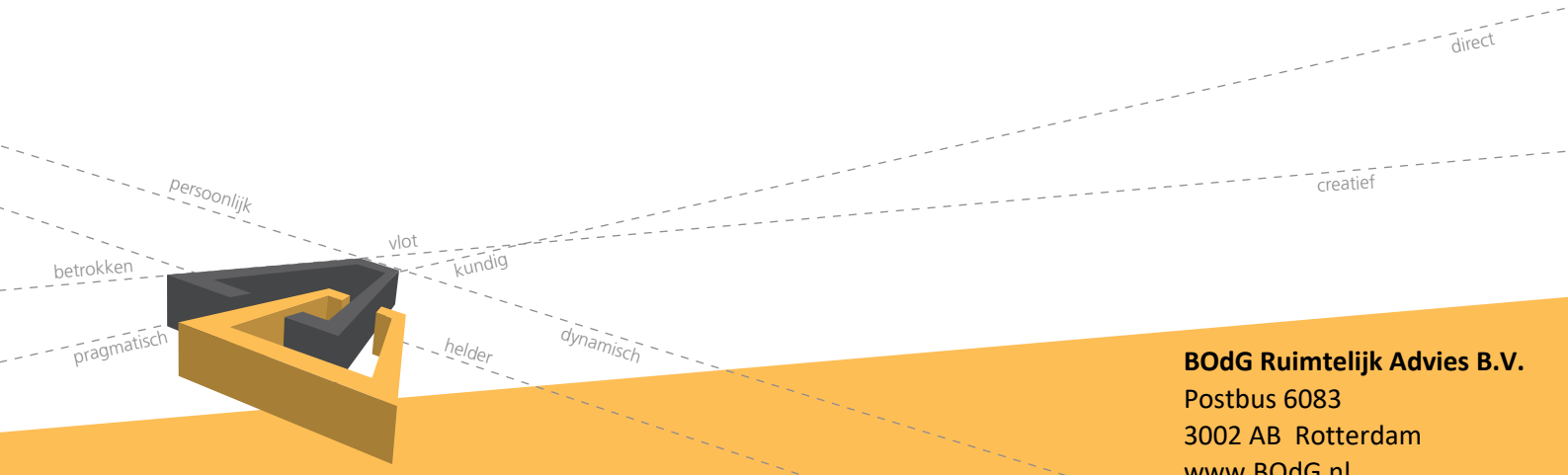
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MEIDOORNSINGEL 206-208, SCHIEBROEK

5 maart 2020

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

MEIDOORNSINGEL 206-208, SCHIEBROEK

Datum	10 februari 2020
In opdracht van	Stichting Aafje



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Procedure 8

2. BELEIDSKADER 9

2.1 Nationaal beleid 9
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 11
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 12

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT 15

3.1 Bestaande situatie 15
3.2 Projectbeschrijving 17

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19

4.1 Water 19
4.2 Milieuzonering 20
4.3 Geluid 21
4.4 Luchtkwaliteit 22
4.5 Externe veiligheid 23
4.6 Bodem 24
4.7 Archeologie 25
4.8 Flora en fauna 25
4.9 Duurzaamheid 27
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 28

5. UITVOERBAARHEID 31

5.1 Financiële uitvoerbaarheid 31
5.2 Vooroverleg 31

6. CONCLUSIE 33

BIJLAGE: Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

1. INLEIDING

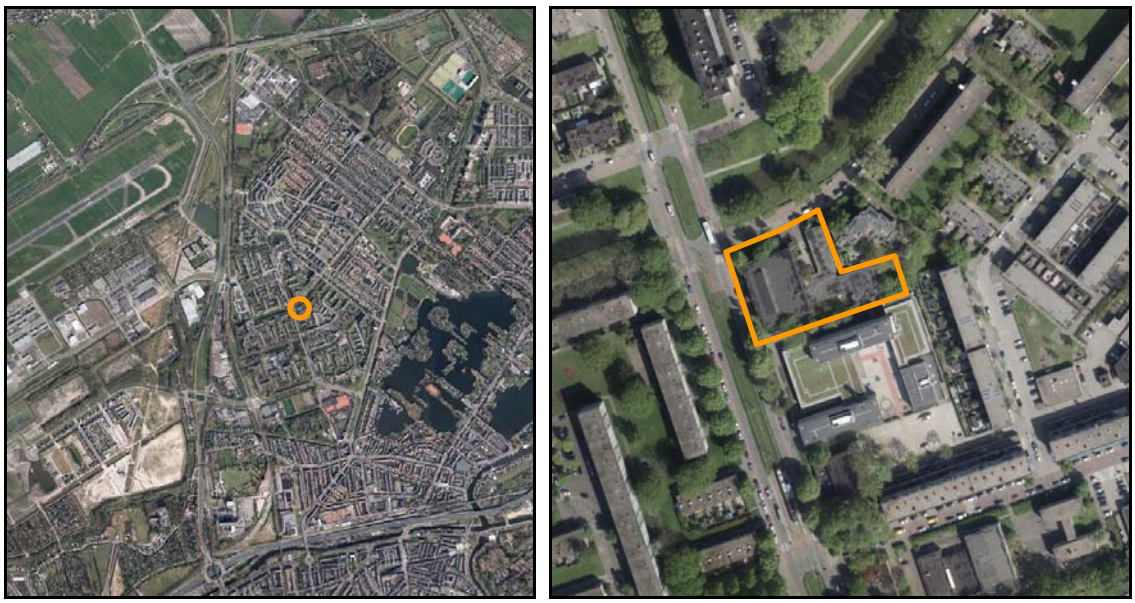
1.1 *Aanleiding*

Op de hoek van de Wilgenplaslaan met de Meidoornsingel staat momenteel een kerkgebouw. Zorginstelling Aafje heeft samen met het kerkbestuur besloten om dit kerkgebouw te slopen. Hierdoor ontstaat ruimte voor de bouw van een nieuw kerkgebouw, gecombineerd met wooneenheden voor zorgbehoevenden.

Het beoogde bouwplan is in strijd met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan “Schiebroek-Zuid”. Om de beoogde herstructurering te kunnen realiseren, is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is besloten een ruimtelijke procedure te doorlopen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Voor deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Aan de noordzijde van Rotterdam ligt - tussen de wijk Zestienhoven / Rotterdam The Hague Airport en de wijk Hillegersberg - de wijk Schiebroek. De Wilgenplaslaan vormt samen met de Kastanjesingel en de Abeelweg de hoofdontsluitingsroute van deze wijk. Het projectgebied bevindt zich in de zuidoostelijke oksel van de kruising van de Wilgenplaslaan met de Meidoornsingel. Kadastraal staat het projectgebied bekend als Schiebroek, sectie G, nummer 816. Ook het perceel Schiebroek, sectie D, nummer 818 maakt onderdeel uit van het projectgebied.



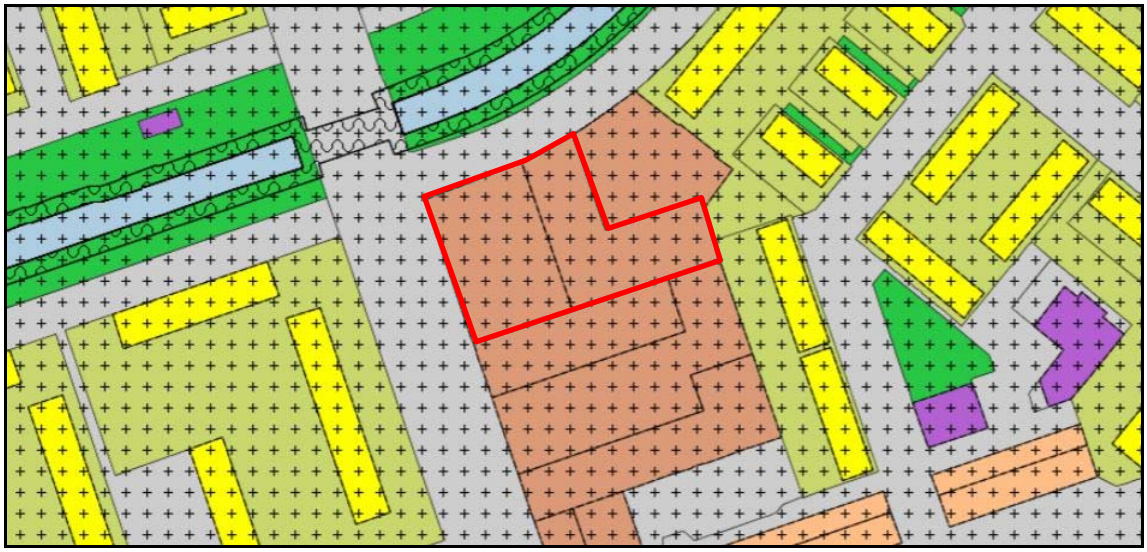
Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, geldt het bestemmingsplan “Schiebroek” dat door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld op 27 juni 2019. Op grond van dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ toegekend (zie afbeelding 2). Deze gronden zijn dan ook bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Hierbij geldt, dat geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen alleen zijn toegestaan op plaatsen waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds dergelijke maatschappelijke

voorzieningen aanwezig zijn. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens, waarbij geldt dat enkele delen van dit vlak voor 80% bebouwd mag worden. De bouwhoogte is deels gemaximeerd op 9 en deels op 3,5 meter.

Aanvullend op bovenstaande hoofdbestemming is een dubbelbestemming van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie'. Deze is bedoeld om de belangen te borgen ten aanzien van de archeologische waarde van de ondergrond.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Schiebroek" (projectgebied rood omkaderd).

Het beoogde bouwplan ligt binnen de op de verbeelding weergegeven bebouwingsgrens en daardoor op gronden waar ingevolge de geldende bestemming gebouwen mogen worden opgericht. Er wordt echter niet voldaan aan de gestelde maximale hoogtematen. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan het beoogde bouwplan kan worden toegestaan. Vandaar dat is gekozen voor het doorlopen van een *buitenplanse* afwijkingsprocedure.

1.4 Procedure

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

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om deze ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gelijktijdig aangevraagd met de bouwaanvraag. Dat wil zeggen dat na het doorlopen van de procedure ten behoeve van de planologische afwijking de daadwerkelijke bouw ook van start kan gaan.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Het beoogde bouwplan betreft de realisatie van een kerk- en woonzorgcentrum met 73 wooneenheden. De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam op een plek waar reeds een kerkgebouw aanwezig is. Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking (zie § 2.4). De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma

Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

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

Conclusie provinciaal beleid
Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te laten bijdragen aan het behoud en de versterking van bestaande stedelijke gebieden. Daarnaast wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie § 2.4). Gesteld wordt, dat de beoogde herstructurering in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Stadsvisie Rotterdam 2030
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Vrijwel de gehele voormalige deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied 'Woonmilieu Groot-Hillegersberg'.

Dit VIP-gebied is een zich uitbreidend groenstedelijk woonmilieu aan de noordzijde van Rotterdam. De bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen vormen hiervoor het uitgangspunt. De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. Voor een aantrekkelijke woonstad zijn goede woningen alleen niet voldoende. Daarom zet Rotterdam in op goede en complete 'woonmilieus'. Dat wil zeggen met veel aandacht voor de openbare ruimte en de noodzakelijke voorzieningen (onderwijs, kinderopvang, medisch/sociaal, sport en spel, etc.).

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.:

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

- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Gebiedsplan Hillegersberg – Schiebroek 2014-2018
In juli 2014 heeft de gebiedscommissie Hillegersberg – Schiebroek het gelijknamige gebiedsplan vastgesteld. In dit document beschrijft de gebiedscommissie haar ambities voor de periode 2014 - 2018 ten aanzien van het behoud en de versterking van het groene en dorpse karakter. Het gebiedsplan is gebouwd op twee pijlers. De ene pijler richt zich op de kwaliteiten die in het gebied aanwezig zijn; de andere pijler heeft vooral aandacht voor de knelpunten.

Schiebroek maakt in dit gebiedsplan deel uit van de 'verbeterwijken', waar de uitdaging is om de wijkkwaliteit te verbeteren en verder afglijden te voorkomen. Veel van de aanwezige problemen hangen met elkaar samen en zijn een gevolg van de stagnering in herstructurering, de kwaliteit van de woningen, het huurderstoewijzingsbeleid en de funderingsproblematiek. De ambitie voor de verbeterwijken luidt dan ook, dat deze wijken in 2030 getransformeerd zijn tot aantrekkelijke woonwijken met een goed voorzieningenniveau en een sterke lokale economie.

Conclusie
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om een nieuw kerkgebouw, gecombineerd met wooneenheden voor zorgbehoevenden, te realiseren op een locatie waar reeds een kerk aanwezig is. Deze ontwikkeling draagt bij aan de wens om in Schiebroek te beschikken over goede voorzieningen om zo te komen tot complete woonmilieus. Omdat het aantal wooneenheden in het zorgcentrum ten opzichte van de huidige situatie toeneemt, kan aan meer zorgbehoevenden een plek worden geboden. Dit komt tegemoet aan de wens om voor iedereen een passend woonaanbod te creëren en binnen het coalitieakkoord om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen om te kunnen voldoen aan de toegenomen vraag. Het voornemen past daarmee goed binnen de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidskaders.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling van een kerk- en woonzorgcentrum met 73 wooneenheden vindt plaats op een locatie waar momenteel een kerkgebouw aanwezig is. Dit betekent, dat geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. De locatie is tevens binnenstedelijk gelegen op een goed

bereikbare locatie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is dan ook geen sprake.

Wat betreft het aantal te realiseren wooneenheden, geldt dat er behoefte is. Dit blijkt onder andere uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2020-2030 behoefte bestaat aan 44.630 nieuwe woningen, waarmee de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is. Daarbij wordt opmerkt, dat de beoogde woningen bedoelt zijn voor een specifieke doelgroep: zorgbehoevenden. Deze wooneenheden wordt gerealiseerd door een zorgaanbieder (Stichting Aafje). Voor een dergelijke initiatiefnemer geldt dat een dergelijke investering uiteraard pas doorgang vindt indien voldoende zekerheid bestaat dat hieraan behoefte bestaat.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstelijking’. De realisatie van 73 wooneenheden voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 De wijk Schiebroek

Oorspronkelijk maakte Schiebroek deel uit van een veengebied dat in de 11e/12e eeuw is ontgonnen. Eind 18e eeuw is het gebied drooggemalen en omgedoopt tot polder Schiebroek. De aanwezige bebouwing bestond destijds uit enkele boerderijen in de polder en wat lintbebouwing rondom de Ringdijk. Vanaf 1817 tot aan de Rotterdamse annexatie in 1941 vormde Schiebroek een zelfstandige gemeente.

Tegenwoordig kent Schiebroek een heldere hoofdstructuur van lanen en singels. De Wilgensingel, Kastanjesingel, Meidoornsingel en Wilgenlei zijn aangelegd op basis van de landschappelijke ondergrond van kavel- en tochtsloten. De vijver nabij het Kastanjeplein (Wilgenlei) markeert een richtingsverandering in het singelverloop, die Schiebroek verdeelt in een noordelijk en een zuidelijk deel. Ook door de bebouwing tussen de singels zijn Schiebroek-Noord (tuindorp) en Schiebroek-Zuid (naoorlogse tuinstad) goed te onderscheiden.

Afbeelding 3: De wijk Schiebroek

Het plangebied is gesitueerd in Schiebroek-Zuid. Hiervoor zijn in het verleden verschillende stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt, maar uiteindelijk vormden het 'Herzien Ontwikkelingsplan' van Gorter (1956) en het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak Schiebroek omgeving Wilgenplaslaan' (1957) de basis voor de ontwikkeling. De opzet van Schiebroek-Zuid is gebaseerd op de polderverkaveling en kent een heldere hoofdstructuur van lanen en singels. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de Wilgenplaslaan. De woonbuurten zijn opgebouwd uit stempels, ruimtelijke eenheden met enkele woningtypes, gecombineerd rond een collectief groen binnenterrein. In Schiebroek-Zuid bestaat een stempel uit één portieketageflat, één

galerijflat en vier kleine blokken eengezinswoningen. Kenmerkend voor deze stempel is dat relatief weinig verharding aanwezig is en sprake van lange zichtassen. De voorzieningen in Schiebroek-Zuid bevinden zich centraal in de wijk of aan de rand; deze voorzieningen kennen een autonome verschijningsvorm. Sinds 1960 is de structuur van de wijk niet wezenlijk veranderd, al zijn enkele groene locaties sindsdien wel bebouwd. Daarnaast is in het noordoostelijk deel van de wijk op forse schaal groot onderhoud gepleegd, waardoor woningen ook zijn samengevoegd. In de laatste decennia hebben ook enkele herstructureringsprojecten plaatsgevonden.

Aan de noordoostzijde grenst Schiebroek-Zuid aan Schiebroek-Noord, terwijl de wijk aan de oostzijde aansluit op een oud bebouwingslint langs de Bergsche Plassen. Aan de zuidzijde vormt de Melanchtonweg tezamen met het Melanchtonpark de begrenzing van de wijk. Aan de westzijde ligt tussen Schiebroek-Zuid en de G.K. van Hogendorpweg nog het milieupark Hillegersberg-Schiebroek.

3.1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich ter hoogte van de kruising van de Wilgenplaslaan met de Meidoornsingel. Het maakt onderdeel uit van een voorzieningencluster dat centraal in Schiebroek-Zuid ligt. Dit cluster bestaat onder andere uit een woon-/winkelgebied aan de Teldersweg (vier bouwlagen). Ook maken diverse (voormalige) schoolgebouwen deel uit van dit cluster. Zo bevindt zich direct ten zuiden van het projectgebied een middelbare school, waarbij het schoolgebouw bestaat uit diverse bouwhoogten variërend van één tot vier bouwlagen. Aan de overzijde van de Wilgenplaslaan staan ter hoogte van het projectgebied diverse portiekflats, bestaande uit vier bouwlagen.

De bebouwing in het projectgebied bestaat het katholieke kerkgebouw “Verrijzenis van de Heer”. Dit kerkgebouw, met een hoogte van zo’n 9 meter, stamt uit 1962 en het betreft een moderne variant zonder toren. Vanaf het openbaar gebied heeft het gebouw een gesloten karakter. Dit komt doordat het gebouw aan deze zijde voorzien is van bakstenen gevels met beperkte openingen / raampartijen. Door de aanwezige beplanting is wel sprake van een groene uitstraling. De oostgevel van het kerkgebouw bestaat daarentegen voor een groot deel uit glas. Aan deze zijde is ook het entréé van het gebouw voorzien, alsmede het uit één bouwlaag bestaande parochiegebouw.

Afbeelding 4: Zicht op projectgebied vanaf Wilgenplaslaan.

Afbeelding 5: Zicht op projectgebied vanaf Meidoornsingel.

3.2 Projectbeschrijving

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

Ruimtelijke opgave

Op de hoek van de Wilgenplaslaan met de Meidoornsingel staat momenteel de kerk "Verrijzenis van de Heer". Dit gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen die de parochie aan het gebouw stelt. Vandaar dat zij voornemens zijn om dit pand te vervangen door een nieuw kerkgebouw. Dit nieuwe kerkgebouw wordt gecombineerd met 73 zorgwoningen die door zorgaanbieder Aafje worden ontwikkeld.

Het te realiseren complex bestaat uit één bouwmassa, waarbij de kerk en de wooneenheden ieder een eigen identiteit krijgen. Deze identiteit wordt bereikt door verschillend materiaal- en/of kleurgebruik. Daarnaast krijgt elke functie een eigen entree die beide aan de Meidoornsingel zijn voorzien. Ook springt de gevel van de kerk aan de zijde van de Meidoornsingel wat verder naar voren, dan de gevel van het zorgcomplex. De positionering van het gebouw komt grotendeels overeen met de huidige bebouwing. Waar het huidige kerkgebouw in de oksel van de Meidoornsingel en Wilgenplaslaan staat, wordt deze functie in de nieuwe situatie in westelijke richting opgeschoven. Vanaf de Wilgenplaslaan is daardoor voornamelijk de zorgfunctie zichtbaar. Aan de zijde van de Meidoornsingel wordt een losstaande klokkentoren gerealiseerd, indien passend binnen de financiën van de parochie. Het complex bestaat uit vijf bouwlagen en sluit daarmee aan op de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk uit vier bouwlagen bestaat. Net als in de huidige situatie wordt het nieuwe complex groen ingebed ter continuering van de thans aanwezige groenstructuur.

De begane grondlaag van het te realiseren gebouw wordt uitgevoerd als een kerkzaal met een plafondhoogte van drie woonlagen, evenals allerlei functies die benodigd zijn voor de parochie en het zorgcomplex. Hierbij kan gedacht worden aan kantoor- en vergaderruimten, opslagruimten, restaurant, behandelkamers en logistieke ruimten. De wooneenheden voor

zorgbehoevenden bevinden zich op de tweede tot en met de vijfde bouwlaag. Op elke verdieping is aan de zijde van de Wilgenplaslaan de gezamenlijke huiskamer voorzien. Voor de vierde bouwlaag geldt dat hier nog wat extra ruimten in de noordoosthoek aanwezig zijn, aangezien het kerkgebouw een hoogte kent van drie bouwlagen. Deze extra ruimten bestaan uit kantoor- en activiteitenruimte. Op de vijfde verdieping is in deze hoek een gezamenlijke buitenruimte aanwezig.

Afbeelding 6: Impressie van de beoogde nieuwbouw.

Parkeren en ontsluiting

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, vervallen. Om toch aan parkeernormen te kunnen toetsen is op 1 februari 2018 nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden en geeft normen voor het parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Met de “Paraplu-herziening parkeernormering Rotterdam” is de toetsing aan deze normen ook juridisch-planologisch vastgelegd. Ook dit plan zal hieraan moeten voldoen. De benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd en zijn hoofdzakelijk voorzien op de gronden tussen het complex Meidoornsingel 196-204 en direct ten zuiden gelegen schoolgebouw aan de Wilgenplaslaan. Toetsing aan dit beleid vindt plaats bij de behandeling van de bouwaanvraag. De parkeerbalans vormt, net als deze ruimtelijke onderbouwing, een bijlage van de bouwaanvraag.

Ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden op de Meidoornsingel. Om deze parkeerplaatsen te kunnen bereiken, wordt op eigen terrein ook de benodigde ontsluitingsroute gerealiseerd. Het te realiseren complex zal een deel van deze parkeerplaatsen overkluizen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Water

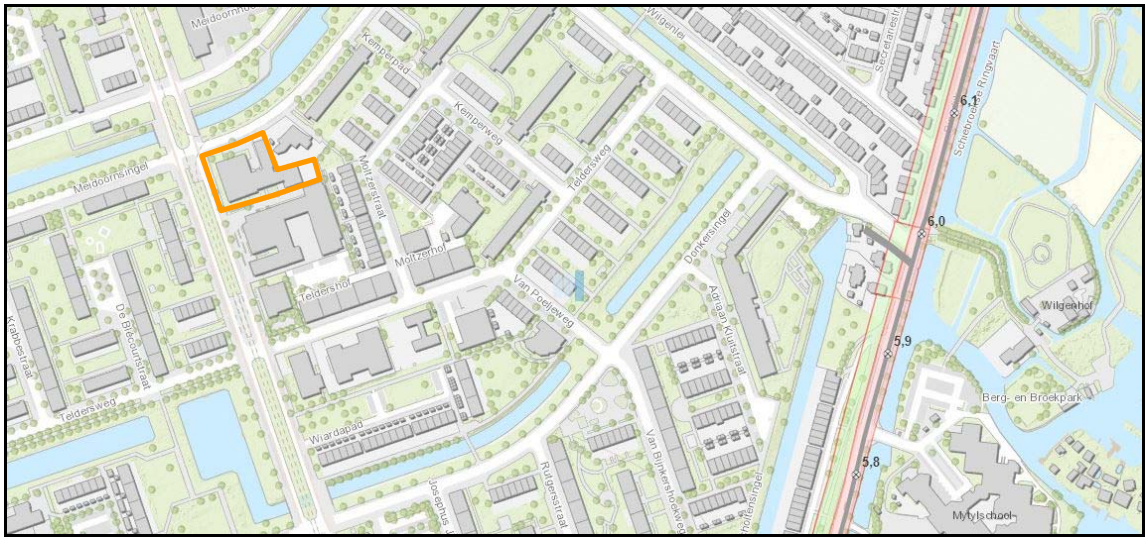
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water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

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

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om het huidige kerkgebouw te vervangen door een nieuw gebouw, waarbij tevens 73 wooneenheden voor zorgbehoevenden worden gerealiseerd. Het bestaande kerkgebouw kent een bebouwd oppervlak van ongeveer 1.500 m^2; daarnaast is een deel van het projectgebied voorzien van bestrating (looppaden). Het nieuwe gebouw heeft een kleiner grondoppervlak dan het huidige pand, echter is ook sprake van een overkraging. Daarnaast zal het aandeel bestrating toenemen, aangezien op het terrein parkeervoorzieningen worden aangebracht. Per saldo zal het verhard oppervlak dan ook toenemen met zo'n 300 à 400 m^2. Deze toename bedraagt echter minder dan 500 m^2, waardoor de ontwikkeling op grond van het compensatiebeleid van het hoogheemraadschap binnen de categorie 'kleine ruimtelijke ontwikkelingen' valt. Hierdoor is geen sprake van een compensatieplicht.

Het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel en aangesloten op het bestaande stelsel. Het is hierbij van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem (in de toekomst) te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Aan de oostzijde van het projectgebied ligt ter hoogte van de Ringdijk een waterkering. Deze waterkering volgt de Schiebroekse Ringvaart en is op een dusdanige afstand gelegen, dat de bijbehorende kern- en beschermingszones niet tot aan het projectgebied reiken (zie onderstaande afbeelding). De waterkerende functie van dit dijklichaam wordt door de beoogde herontwikkeling niet nadelig beïnvloed.



Afbeelding 7: Aanwezige waterkering in nabijheid van projectgebied (oranje omkaderd; bron: HHSK op de kaart).

4.2 *Milieuzonering*

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën.

Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

Uit het geldende bestemmingsplan "Schiebroek-Zuid" blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de gelijknamige bestemming. Het betreffen hier alle activiteiten behorende tot milieucategorie 2, waardoor sprake is van een hindercontour van 30 meter. Omdat sprake is van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-uitgave, mag deze hinderafstand met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. De kortste afstand van

deze activiteiten tot aan de beoogde wooneenheden voor zorgbehoevenden bedraagt slechts enkele meters, waardoor niet wordt voldaan aan de gestelde hindercontour. Desondanks wordt deze kortere afstand acceptabel geacht aangezien deze situatie op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar wordt geacht in een woonomgeving. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Daarnaast worden de beoogde wooneenheden voor zorgbehoevenden gerealiseerd boven een nieuw te bouwen kerkgebouw, die ook als een categorie 2-inrichting kan worden aangemerkt. Aangezien de afstand tussen dit nieuwe kerkgebouw en de dichtstbijzijnde bestaande woningen niet wordt verkleind, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen niet negatief beïnvloed.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.3 Geluid

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

Dit project voorziet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de 73 zorgwooneenheden in het beoogde complex. Deze wooneenheden liggen binnen de geluidszone van een zoneplichtige weg en een tramlijn. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daarom noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[1] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaai

Het projectgebied ligt binnen de geluidzone van de Wilgenplaslaan. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op deze weg ten hoogste 53 dB bedraagt op de wooneenheden aan de zijde van de Meidoornsingel. Ook ter plaatse van de wooneenheden aan de zuidzijde is een maximale belasting van 53 dB berekend. Voor de algemene ruimten in het zorgcomplex geldt, dat een geluidsbelasting van ten hoogste 57 dB is berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Over de Wilgenplaslaan en de Meidoornsingel rijden ook trams. De geluidsbelasting vanwege het tramverkeer is separaat in beeld gebracht. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het tramverkeer ter plaatse van de wooneenheden aan de zijde Meidoornsingel 64 dB bedraagt. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Dit vormt echter geen belemmering, aangezien de overschrijding is berekend op de westgevel en deze als ‘dove gevel’ wordt uitgevoerd. De geluidsbelasting op de noord- en zuidgevel van het complex bedraagt ten hoogste 62 dB en ligt daarmee onder de maximale ontheffingswaarde. Aan de westzijde van het complex zijn ook algemene ruimten voorzien. De geluidsbelasting ter plaatse van deze ruimte bedraagt maximaal 65 dB, waardoor ook hier de

[1] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai zorgcomplex Meidoornsingel / Wilgenplaslaan te Rotterdam, december 2019, documentnummer Rakv530abA0.fa.

maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden. Deze algemene ruimten worden echter uitgevoerd met een balkon. Met deze balkons wordt een geluidsreductie bereikt van 3 dB, waardoor de maximale geluidsbelasting op de westgevel wordt teruggebracht tot 62 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het uitgevoerde akoestisch onderzoek ook aandacht besteed aan de geluidsbelasting vanwege de omliggende 30 km/h-wegen (Meidoornsingel, Peppelweg en Strobloemstraat). De gezamenlijke geluidsbelasting van deze wegen bedraagt ten hoogste 53 dB op de noordelijke wooneenheden, ≤ 42 dB op de zuidelijke wooneenheden en 30 t/m 53 dB ter plaatse van de algemene ruimten.

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

Conclusie
De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Wilgenplaslaan en vanwege het tramverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Uitzondering betreffen de reeds aan de westgevel voorziene balkons die leiden tot een geluidsreductie van 3 dB. Een ontheffing van de Wet geluidhinder blijft echter noodzakelijk. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij onder andere voor dat alle wooneenheden over één geluidsluwe gevel moeten beschikken. De beoogde eenheden hebben vanwege hun bescheiden overwegend één buitengevel, waardoor niet overal aan deze eis voldaan kan worden. Het ontheffingenbeleid kent voor deze eenheden een mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. In de directe omgeving van de wooneenheden is sprake van een bijzondere omgevingskwaliteit (veel groen en water, zeer goede ontsluiting met openbaar vervoer). Daarnaast voorziet het bouwplan in een geluidsluwe gezamenlijke buitenruimte. Ook kan door toepassen van enkele maatregelen een akoestisch goed binnenniveau bereikt worden. Daarnaast is bij de indeling van het gebouw rekening gehouden met de heersende geluidsbelasting; niet geluidsgevoelige algemene ruimten (restaurant, kantoren en dergelijke) zijn zoveel als mogelijk aan de meest geluidsbelaste gevel (westzijde) gepositioneerd. De ligging van de kerk ter plaatse van de noordgevel heeft tevens een afschermende functie ten opzichte van de achterliggende (zorg)kamers. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde wooneenheden daarmee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het aspect ‘geluid’ staat realisatie van de beoogde wooneenheden niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied was reeds een kerk aanwezig. In de nieuwe situatie wordt deze functie gecombineerd met 73 wooneenheden voor zorgbehoevenden. De verkeersaantrekkende werking van deze nieuwbouw blijft ruim onder de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate wordt beschouwd. Omdat de geplande wooneenheden op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM10 en NO2-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) op de rekenpunten ter hoogte van het projectgebied lager is dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor de PM_{10}-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

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

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

In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse risicobronnen aanwezig, zoals het transport van gevaarlijke stoffen over de Doenkade en over de G.K. van Hogendorpweg. Deze transportroutes bevinden zich echter op een zodanige afstand van het projectgebied (meer dan 500 meter), dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is ook niet noodzakelijk, aangezien het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van deze transportroutes ligt. Ook voor de gasleidingen, die op ruim 2.500 meter ten noorden van het projectgebied liggen, geldt dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden zich niet over het projectgebied uitstrekken.

Net als de transportroutes zijn ook de stationaire risicobronnen op gepaste afstand gelegen. De dichtstbijzijnde stationaire risicobron betreft een brandstofservicestation met LPG-doorzet aan de Melanchtonweg. Deze bevindt zich op een afstand van circa 700 meter ten zuidwesten van het projectgebied. De bijbehorende risicocontouren en het invloedsgebied groepsrisico reiken niet tot aan het projectgebied. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Op zo'n 1.000 meter ten noordwesten van het projectgebied is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour behorende bij deze risicobron strekt zich niet uit tot over het projectgebied. Wel bevindt het woonzorgcomplex zich binnen de invloedssfeer, waardoor het uitvoeren van een groepsrisicoberekening aan de orde is. Echter, gezien de huidige persoonsdichtheden in de directe omgeving van het projectgebied, het feit dat ter plaatse een kerkgebouw aanwezig is en de beoogde ontwikkeling leidt tot een minimale toevoeging, kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling geen significant (rekenkundig merkbaar) effect op het groepsrisico heeft.

Afbeelding 8: Uitsnede provinciale risicokaart (projectgebied oranje omcirkeld).

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 *Bodem*

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Wonen'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste licht verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart aangemerkt als klasse 'Landbouw'. Op

basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart wordt gesteld, dat het projectgebied naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarbij dient opgemerkt te worden, dat dit gebruik al deels aanwezig is binnen het projectgebied. Overigens wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemkundig onderzoek uitgevoerd.

4.7 Archeologie

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

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

Het projectgebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Conform het bestemmingsplan "Schiebroek" geldt voor het projectgebied een vergunningsplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld én met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m^2.

In overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) wordt op basis van het definitieve bouwplan bepaald of onderzoek aan de orde is. Indien sprake is van een onderzoeksverplichting, dan wordt hieraan voorafgaand aan de bodemverstorende activiteiten gehoor gegeven. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam geconserveerd.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten; gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan[2] blijkt, dat het projectgebied geen deel uit maakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan 10 kilometer afstand. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, worden uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft "Solleveld & Kapittelduinen", dat op een afstand van ruim 19 kilometer van het projectgebied ligt. Gezien deze afstand en de ligging van het bouwplan in de stedelijke omgeving van Rotterdam wordt aangenomen dat de beoogde ontwikkeling zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk bevinden zich op ruim 2 kilometer van het projectgebied. Gezien deze afstanden, de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing – waaronder Rotterdam The Hague Airport – en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het projectgebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

<u>Vleermuizen</u>
In de omgeving van het projectgebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouw bewonend. In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreft open stootvoegen en kieren bij betimmeringen en daklijsten. Binnen de context van het projectgebied en op basis van het type geschikte openingen, worden in eerste instantie de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en eventueel de laatvlieger verwacht. De bebouwing kan functie hebben als kraam-, zomer- en paarverblijf. Mogelijk wordt het gebouw ook als winterverblijf voor

[2] Buro Maerlant, Rotterdam hoek Meidoornsingel / Wilgenplaslaan; Ecologische quickscan, februari 2019.

kleinere aantallen dieren gebruikt. Voorafgaand aan de sloop is een nader onderzoek noodzakelijk.

Het projectgebied is als foerageergebied potentieel geschikt door de aanwezigheid van groenelementen en de beschutting van de bebouwing. Door het vrij geringe oppervlak geschikt foerageergebied in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. De laanbeplanting aan de zijde van de Meidoornsingel heeft mogelijk een functie als vliegroute. Aan deze structuur zijn geen ingrepen voorzien. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

Uit de eerder aangehaalde quickscan volgt, dat in / nabij het projectgebied tijdens het veldbezoek enkele algemene vogels waargenomen zijn. Het betreffen echter in alle gevallen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door te werken buiten de broedperiode, of bomen en struiken tijdig te verwijderen, wordt voorkomen dat nesten worden verstoord.

De te slopen bebouwing is beoordeeld als ongeschikt voor jaarrond beschermde soorten. Voor holenbroeders als de huismus en de gierzwaluw ontbraken geschikte toegankelijke openingen. Ook voor andere soorten was de bebouwing ontoegankelijk. Daarnaast zijn in het projectgebied geen sporen aangetroffen van roofvogels en/of uilen. De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogels kan daarmee worden uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek kunnen indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Daarnaast geldt op grond van de Wet natuurbescherming, dat geen ontheffing benodigd is als aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gezien de aard van de ingrepen en de te verwachten soorten, is de kans vrij groot dat het goed mogelijk is volgens een goedgekeurde gedragscode te werken. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9 Duurzaamheid

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

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

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

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

Veel van de punten uit het Programma Duurzaam hebben geen betrekking op het voornemen om binnen het projectgebied de herbouw van een kerk- en woonzorgcomplex toe te staan. Algemeen kan worden opgemerkt dat het nieuwe pand wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuiniger zal zijn dan het huidige pand. Dit leidt er tevens toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO_2-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van het gebouw om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en het gebruiken van LED-verlichting.

De ontwikkeling van het projectgebied zelf kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze herontwikkeling wordt namelijk voor langere tijd zekerheid geboden inzake de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het gebied. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige stad (ambitie 1).

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van een kerkgebouw, op de plaats waar reeds een dergelijke voorziening aanwezig is. Het nieuwe kerkgebouw wordt gecombineerd met 60 wooneenheden voor zorgbehoevenden. Het aantal wooneenheden blijft ruim onder de grenswaarde uit categorie D11.2. Daarnaast is het projectgebied gelegen in de bebouwde

omgeving van Rotterdam, op zeer grote afstand van beschermde natuurgebieden. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen en het bebouwd oppervlak neemt slechts minimaal toe. Vandaar dat wordt gesteld, dat de beoogde herontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierdoor is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners.

6. CONCLUSIE

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van nieuwe kerk annex zorgcomplex, bestaande uit 73 wooneenheden. Deze ontwikkeling vindt plaats op gronden waar reeds een kerkgebouw aanwezig is. De beoogde ontwikkeling vertoont dan ook geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om het beoogde kerk annex zorgcomplex op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met de realisatie worden gestart. Wel dient het bouwplan nog ter toetsing te worden aangeboden aan Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam in het kader van eventueel nader archeologisch onderzoek. Ook dient voorafgaand aan de sloop van het huidige gebouw nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden en indien noodzakelijk moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen te zijn.