

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

GROTE HAGEN 98

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0599.BPGroteHagen98-on01

Datum: 13 mei 2022

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR200330

Opdrachtgever: Propos Consultancy

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleid	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	25
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Ecologie	31
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Cultureel erfgoed	34
4.10 Verkeer en parkeren	35
4.11 Duurzaamheid	36
5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Toelichting	38
5.3 Verbeelding	38
5.4 Planregels	38
5.5 Wijze van bestemmen	39
6 Economische uitvoerbaarheid	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Algemeen	42
7.2 Participatie	42
7.3 Overleg	42
7.4 Zienswijzen	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het zorgcomplex 'Meerweide' aan de Grote Hagen 98 te Rotterdam, gefaseerd te herontwikkelen. Het bestaande zorgcomplex, bestaande uit bebouwing met 1-3 bouwlagen en 127 zorgeenheden en een bouwhoogte van 10 meter, is inmiddels behoorlijk verouderd en aan vernieuwing toe. Met de ontwikkeling wordt het bestaande zorgcomplex binnen het onderhavige plangebied gesloopt en vervangen door een nieuw zorgcomplex. Deze zal bestaan uit twee gebouwen met 6 á 7 bouwlagen, een bouwhoogte van maximaal 20 en 24 meter. Het nieuwe zorgcomplex zal in totaal 216 zorgeenheden bevatten voor cliënten met een intramurale zorgvraag. Het initiatief voorziet in twee nieuwe bouwblokken met 6 en 7 bouwlagen en verbindende bebouwing in één bouwlaag.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'IJsselmonde-Centrum' van de gemeente Rotterdam. Voor de gronden van het plangebied geldt nu de bestemming 'Wonen - Bijzonder woongebouw'. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de sloop, nieuwbouw en uitbreiding van het zorgcomplex met een maatschappelijke bestemming. Het zorgcomplex met de zorgeenheden komt buiten de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan te liggen. Daarnaast wordt beoogd hoger te bouwen dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Onderhavig plan is daarmee in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat de realisatie van onderhavig initiatief mogelijk maakt.

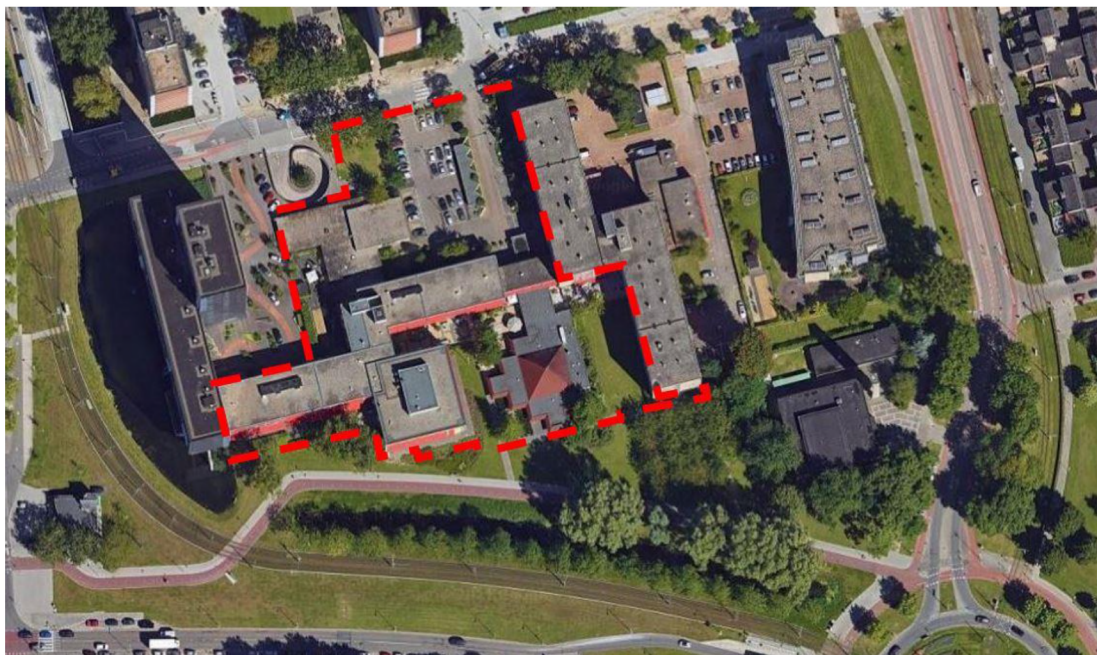
1.2 Ligging plangebied

Het huidig plangebied ligt in IJsselmonde aan de Grote Hagen. Het plangebied, met een oppervlakte van ca. 8.885 m², is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente IJsselmonde, sectie D en perceelnummers 4833, 4919, 6433, 6434, 6604, 6605 en deels 6760.

Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen het bestemmingsplan 'IJsselmonde-Centrum'. De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam heeft dit bestemmingsplan op 24 oktober 2012 vastgesteld.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'IJsselmonde-centrum' (bron: ruimtelijkeplannen.nl, plangebied rood omkaderd)

Het plangebied heeft voornamelijk de bestemming 'Wonen – Bijzonder woongebouw', voor bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners. Bouwvlak en bouwhoogtes zijn nauwgezet afgestemd op de bestaande situatie. Een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Groen', welke thans zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Verder heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden aangewezen met de 'Waarde – Archeologie' zijn bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Werkzaamheden waar dieper dan 2 meter beneden het NAP wordt gegraven en groter dan 200 m² zijn kunnen niet plaatsvinden zonder omgevingsvergunning. Op dit onderdeel is archeologisch onderzoek uitgevoerd wat duidelijk maakt dat hier geen archeologische waarden in het geding zijn, althans niet in het kader van voorliggend plan.

Voor de gronden van het plangebied gelden ook vier parapluherzieningen. Allereerst geldt de 'Parapluherziening Biologische Veiligheid', vastgesteld op 14 juni 2018. Met deze parapluherziening wordt beoogd het genoemde beleid- en toetsingskader onderdeel uit te laten maken van de ruimtelijke afweging of een hoog-risico biologisch laboratorium op een bepaalde locatie is toegestaan. Dit heeft geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

Ten tweede geldt de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam', vastgesteld op 14 december 2017. In toelichting paragraaf 4.10.2 Parkeren wordt dieper op het aspect parkeren ingegaan.

Ten derde geldt voor het plangebied de 'Parapluherziening Terrassen', vastgesteld op 19 februari 2015. Hierin is geregeld aan welke kwaliteitseisen een terras moet voldoen in het kader van uiterlijk aanzien. Dit parapluplan heeft geen consequenties voor het onderhavige initiatief.

Tevens geldt de 'Parapluherziening evenementen', vastgesteld op 3 februari 2022. Met deze parapluherziening worden de ruimtelijke aspecten van evenementen in het openbaar toegankelijk gebied in een bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft een regeling voor evenementen op evenemententerreinen, gebaseerd op de 'Locatieprofielen evenementenlocaties Rotterdam 2020' en een regeling voor evenementen buiten de evenemententerreinen verdeeld over de verschillende gebieden van Rotterdam. Dit parapluplan heeft geen consequenties voor het onderhavige initiatief.

De beoogde ontwikkeling is voor wat betreft de plaatsing en de bouwhoogten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt deels buiten de huidige bouwvlakken gebouwd. Daarnaast geldt voor het bouwvlak nu een maximale bouwhoogte van 10 m, terwijl nu ook hogere bebouwing (24 m) wordt beoogd. Tevens wordt het plangebied voorzien van een maatschappelijke bestemming omdat de functie van een zorgcomplex beter onder deze bestemming past. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving is te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Grote Hagen in IJsselmonde ten zuiden van de Nieuwe Maas en maakt onderdeel uit van de wijk Groot-IJsselmonde, tevens de grootste wijk van IJsselmonde, in de zuidoosthoek van de gemeente Rotterdam.

De directe omgeving van het plangebied typeert zich door de vele hoogbouw. Ten westen van het plangebied staat het gebouw de Plussenburgh van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) met appartementen in het liberale segment. Het betreft een markant gebouw dat voor een deel boven het water is gebouwd en een hoogbouwdeel met 17 bouwlagen. Grenzend aan het plangebied is een parkeergarage aanwezig. Deze is volledig in gebruik bij de Plussenburgh.

Ten oosten van het plangebied staan andere gebouwen van de Zorginstelling met 6 bouwlagen en 110 appartementen die worden ingezet voor verzorging zonder behandeling en 27 plaatsen voor groepswonen. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van Grote Hagen, staan woongebouwen haaks op de weg met 13 bouwlagen.

Op de huidige locatie van het plangebied bevindt zich het zorgcomplex 'Meerweide', een complex van meerdere gebouwen met circa 1-3 bouwlagen met in totaal 127 zorgeenheden. De gebouwen zijn in gebruik door meerdere instellingen waaronder de zorginstelling Aafje en het Huis van de wijk. Het complex is gebouwd in 1968 en is inmiddels redelijk verouderd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Planlocatie vanaf de Groeninx van Zoelenlaan (bron: Google streetview, maart 2019)



Plangebied vanaf de Grote Hagen (bron: Google streetview, maart 2019)

De weg Grote Hagen is gelegen tussen de Groene Tuin en de tramhalte Keizerswaard en het winkelcentrum Keizerswaard. De Grote Hagen is een doodlopende weg en is alleen te bereiken via de Groene Tuin, waarmee ook gelijk het gehele ensemble rondom het plangebied voetgangersvriendelijk is gemaakt. Het gehele plangebied is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Het plangebied ligt binnen 300 m van de tramhaltes Keizerswaard en Groene Tuin en de bushalte Grote Hagen.

2.2 Toekomstige situatie

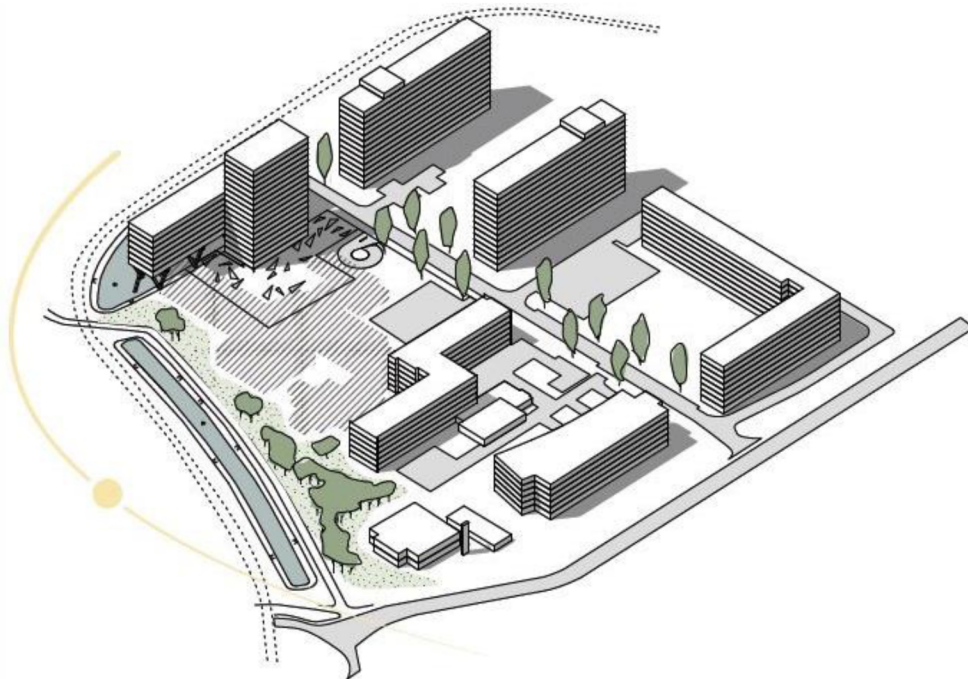
De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het complex dat momenteel wordt gebruikt als zorginstelling voor mensen die dagelijks speciale zorg nodig hebben. Door Wiegerinck Architecten Arnhem B.V. is hiervoor een stedenbouwkundig plan gemaakt: 'Rotterdam Aafje Meerweide ontwerptoelichting', d.d. 26 februari 2021. Tevens is door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, in nauwe samenwerking met Wiegerinck Architecten Arnhem B.V. het Structuurontwerp (d.d. 26 mei 2021) vervaardigd.

Bij de herontwikkeling worden meerdere gebouwen gefaseerd gesloopt en worden twee gebouwen teruggebouwd. De twee nieuwe gebouwen zullen bestaan uit 6 en 7 bouwlagen en verbindende bebouwing in één bouwlaag. De nieuwe zorglocatie bestaat uit 216 zorgeenheden dat huisvesting biedt voor somatische en psychogeriatrische cliënten.

Sloop huidige bebouwing

Het bestaande zorgcomplex binnen het plangebied zal gefaseerd gesloopt gaan worden. Het gebouw direct ten oosten van het plangebied, dat niet gesloopt wordt, zal gerenoveerd worden.

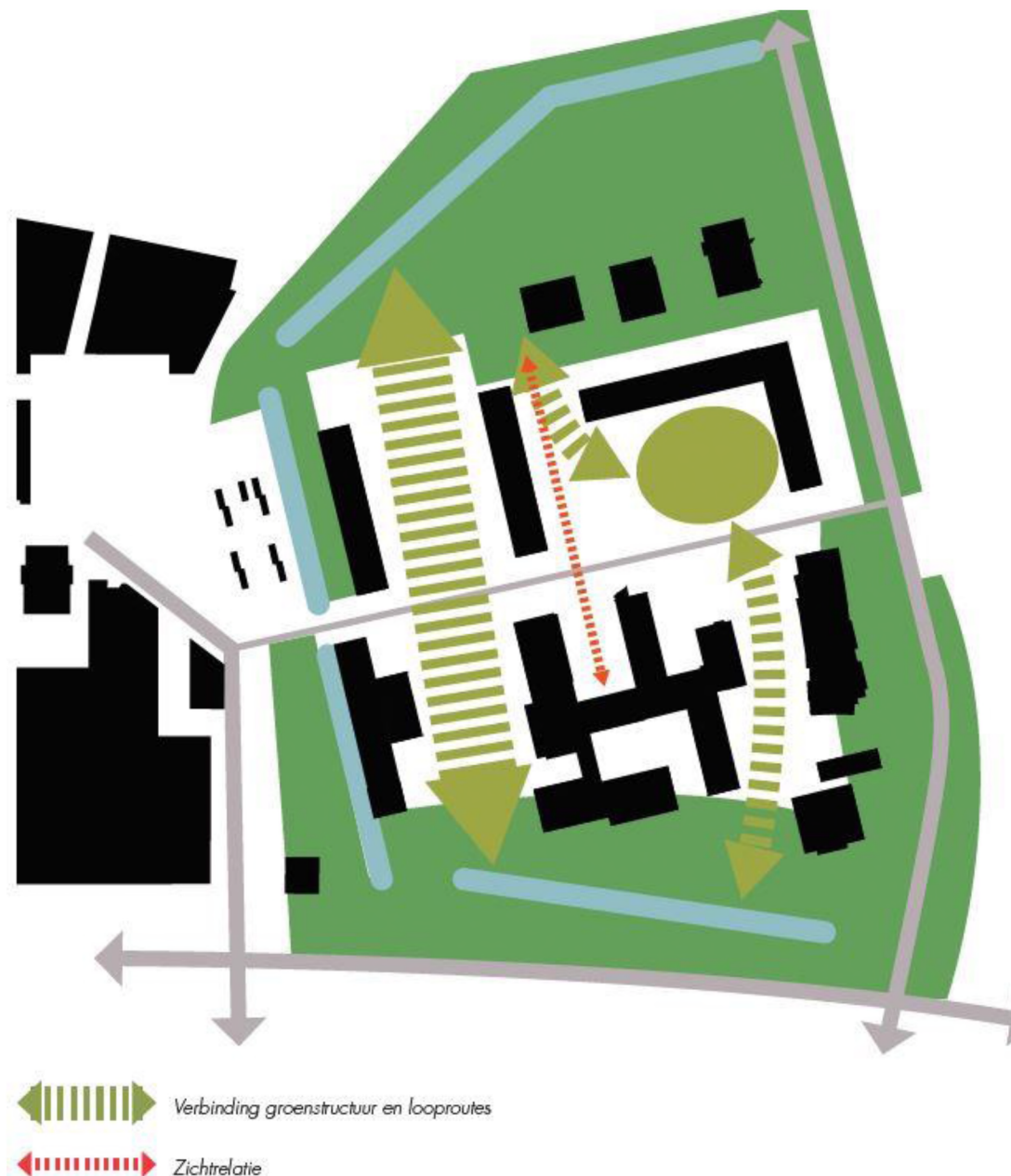
Onderstaande figuur toont de transformatie die bij de beoogde ontwikkeling dient plaats te vinden.



De te slopen delen in het plangebied (bron: Rotterdam Aafje Meerweide ontwerptoelichting, Wiegerinck Architecten Arnhem B.V., d.d. 26 februari 2021)

Concept

Op wijkniveau wordt het onderstaande concept gehanteerd, waarbij uitgegaan wordt van groene verbindingen en zichtrelaties met de directe omgeving. Hiermee wordt het initiatief ruimtelijk verankerd in de wijk.

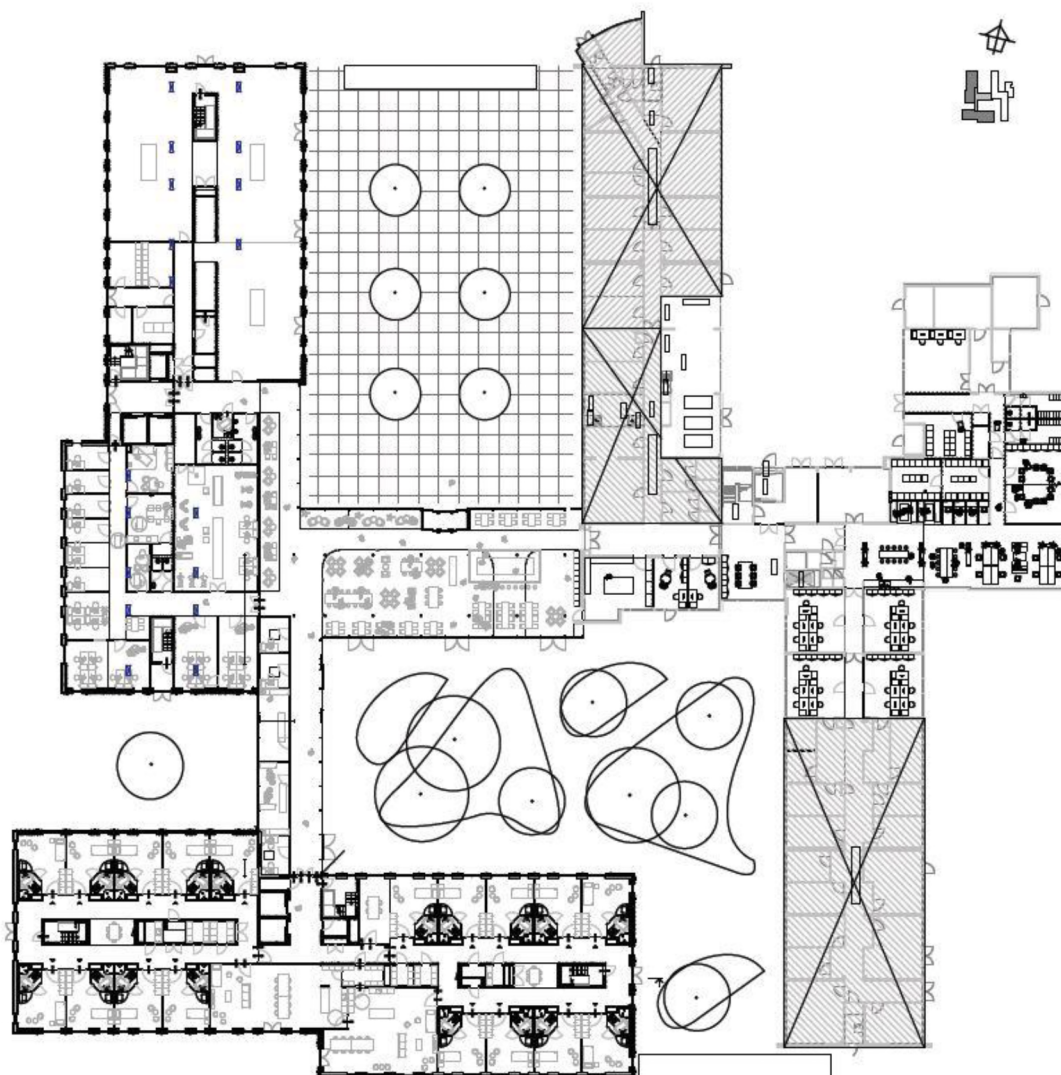


Concept op wijkniveau (bron: Structuurontwerp, Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, d.d. 26 mei 2021)

Opzet

Binnen het plangebied worden nieuwe appartementengebouwen gebouwd die hoger worden dan de huidige bebouwing. De hoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Uitgegaan wordt van 6 en 7 bouwlagen, als een passende invulling tussen bestaande bebouwing tot wel 13 en 17 bouwlagen. Door meer in de hoogte te gaan kan ook meer ruimte worden gegeven aan groen op het maaiveld. Met de beoogde ontwikkeling neemt het totale bebouwde oppervlakte en de hoeveelheid verharding in het plangebied af. Tussen de nieuwbouw en de te renoveren bestaande bebouwing aan de oostzijde worden twee binnenruimten gecreëerd, waarvan één met een openbaar karakter en één met een besloten karakter (beweegtuin). De voorzijde wordt publiekelijk toegankelijk. De achterzijde niet. Aan de zijanten worden de ruimten openbaar toegankelijk. Tevens is er voor de locatie een bezonningstudie uitgevoerd (Wiegerinck, d.d. 11 november 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#)). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is.

Onderstaande figuur geeft een plattegrond van de beoogde ontwikkeling weer.



Plattegrond plangebied beoogde toekomstige situatie (bron: Wiegnerck Architecten Arnhem B.V.)

Programma

Het gaat om 216 zorg eenheden voor cliënten met een intramurale zorgvraag. Het betreft eenheden met een woon-slaapkamer en eigen sanitair. Per 9 zorg eenheden wordt voorzien in een gezamenlijke huiskamer. Steeds zijn twee van dergelijke units gekoppeld.

Naast de zorg eenheden biedt het initiatief ruimte voor andere functies in de plint van het gebouw. Dat betreft PIT O10 met een Huis van de Wijk, brasserie, behandeling, welzijn en dagbesteding.

Ontsluiting en parkeren

Het terrein wordt voor auto's ontsloten vanaf Grote Hagen. Het autoparkeren is grotendeels geconcentreerd aan de westkant van het plangebied. In totaal gaat het om 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met nog eens 25 parkeerplaatsen, maar die worden vooralsnog niet gerealiseerd. Tevens is overeengekomen dat 26 parkeerplaatsen in het openbaar domein worden gerealiseerd. Dit past binnen de mogelijkheden zoals aangegeven in artikel 18 (Afwijken van de parkeereis) van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'.

Hierbij wordt een deel van de parkeerplaatsen voorbereid op het kunnen laden van elektrische voertuigen (EV Ready). Voorts wordt voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen. Deze zullen voldoen

aan de kwaliteitseisen uit de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het auto- en fietsparkeren komt ook nog aan bod in toelichting paragraaf 4.10.2.

Voor het langzame verkeer ligt de nadruk op bereikbaarheid vanaf Grote Hagen. Te voet wordt het mogelijk om het plangebied te bereiken via het fietspad/voetpad ten zuiden van het plangebied, met looproutes om mensen te verbinden in de buitenruimte.



Perspectief gezien vanuit Kleine: zicht op het plein (bron: Wiegierinck Architecten Arnhem B.V., d.d. 26 februari 2021)

Inrichting plangebied

Bijzondere aandacht gaat uit naar de inrichting van het maaiveld. Uitgangspunt is een aantrekkelijke groene uitstraling met minder verhard oppervlak en goede verbindingen met de omgeving. Het terrein wordt groen ingericht, maar zal ook ruimte geven voor parkeerplaatsen ten westen van het complex. Door het huidige parkeerterrein te verplaatsen kan er een groene binnentuin en entreegebied worden gerealiseerd. Ten zuiden van de nieuwbouw wordt een zone opnieuw ingericht met bomen en hagen. Dit deel blijft openbaar toegankelijk en wordt door de gemeente onderhouden en behoudt om die redenen de huidige bestemming 'Groen'.

Onderstaande figuur toont de beoogde inrichting van het gebied.



Beoogde nieuwe situatie (Bron: MTD Landschapsarchitecten d.d. 15 december 2021)

Detaillering en materiaalgebruik

Bij het ontwerp wordt speciaal aandacht besteed aan de koppen aan het openbare gebied. Er zijn openingen voorzien die transparantie geven aan de interne routing. Bovendien zijn in de plint grote gevelopeningen van de zalen van het wijkcentrum opgenomen, die zorgen voor extra levendigheid naar de wijk toe. Er worden specifieke kleuren en materialen gebruikt waardoor de gebouwen een frisse uitstraling zullen krijgen.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 3 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

het voorliggende bestemmingsplan maakt een zorgcomplex met 216 zorgeenheden mogelijk. Dit wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient beoordeeld te worden of de stedelijke ontwikkeling in een behoefte voorziet.

Net als in de rest van Nederland is de verwachting dat er vergrijzing in Rotterdam zal plaatsvinden. Het aandeel senioren inwoners stijgt van 15% anno 2015 tot 18% in 2030. Overigens is de toename in Rotterdam beperkt t.o.v. de landelijke trend. In Nederland als geheel stijgt het aandeel senioren van 18% anno 2015 tot 24% anno 2030. In de lijn der verwachting zal ook de vraag voor zorgeenheden in Rotterdam toenemen. De vernieuwing van het zorgcomplex kan in deze kwantitatieve en kwalitatieve vraag voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in deze situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 7 augustus 2021. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het rivierdeltacomplex. De kwaliteitskaart

en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen hiervan.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. De beoogde ontwikkeling zal zorg dragen voor het behoud en het herkenbaar houden van het verschil tussen komgronden en oeverwallen waar nodig. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het rivierenlandschap.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangegeven als 'steden en dorpen'. Het plangebied is gelegen in Rotterdam. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe zorgeenheden gerealiseerd die passend zijn bij de rest van de woningen die rondom het plangebied gelegen zijn.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen meerdere uitgangspunten. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om een inpassing. Het plangebied verandert niet of nauwelijks. In de huidige situatie is al een zorgcomplex aanwezig, maar dat complex sluit niet meer aan bij de eisen van deze tijd. De gebiedsidentiteit en structuur zullen hetzelfde blijven. Met de ontwikkeling wordt het plangebied groen ingericht en zal de leefbaarheid worden verbeterd.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 7 augustus 2021 is een nieuwe versie van de omgevingsverordening in werking is getreden. Hierin is onder andere artikel 6.50 (Risico's van klimaatverandering) toegevoegd. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *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;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Voor het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande stads- en dorpsgebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *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 van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie 'De Veranderstad. Werken aan een wereldstad voor iedereen', vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021, beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofddijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.

- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van Rotterdam-Zuid, één van de strategische gebieden die vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. In de Omgevingsvisie wordt ingezet op Rotterdam-Zuid als een plek om te blijven, ook voor sociale stijgers, door zowel de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte verder te vergroten, als door te investeren in nieuwe aantrekkelijke plekken om te werken en te recreëren. Het wordt veerkrachtiger en nog sterker verbonden door ov-ingrepen en investeringen in routes voor langzaam verkeer.

Voorliggend initiatief voorziet in het vernieuwen van een bestaand zorgcomplex. Het huidige zorgcomplex voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is toe aan modernisering. De beoogde transformatie zal er voor zorgen dat het woon- en leefklimaat van het plangebied zal worden verbeterd, wat bijdraagt aan een vitale wijk. Zo wordt uitdrukkelijk de verbinding gezocht met de wijk en is er sprake van een zorgvuldige groene inpassing en een aantrekkelijke (openbare) ruimte.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling passend is bij de Omgevingsvisie Rotterdam.

3.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De gemeenteraad heeft op 15 december 2016 de Woonvisie Rotterdam vastgesteld. De gemeente geeft in dit document een koers naar 2030 en een agenda tot 2020. Rotterdam is een aantrekkelijke woonstad. Het is een stad waarin plaats is voor mensen uit alle lagen van de bevolking. Een stad van groei en ontwikkeling, waar mensen bewust kiezen om er te wonen, werken en recreëren.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan vergroot de aantrekkelijkheid van Rotterdam door het verouderde zorgcomplex te herontwikkelen. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, door de vergroening van de omgeving van het plangebied.

Net zoals in de rest van Nederland wordt er in Rotterdam een vergrijzing van de bevolkingsopbouw verwacht. De verwachting is dat het aantal senioren in Rotterdam in 2035 met ruim 33.000 zal zijn toegenomen. De gemeente wil daarom ook inzetten op een toename van zorgenheden in geheel Rotterdam.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

Rotterdam werkt al lange tijd aan het aantrekkelijker maken van wonen en leven in de stad. Meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus is het voortdurende streven van de gemeente. De samenstelling van de woningvoorraad is daarin een belangrijk onderdeel. Het voorgenomen plan bestaat uit gelijkvloerse zorgeenheden en zal inspelen op de vraag naar zorgeenheden in de stad.

De basis op orde houden

De woontevredenheid van Rotterdammers wordt in grote mate bepaald door wat zij dagelijks in de eigen woonomgeving ervaren. In dit wonen van alledag ligt de basis voor de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het aantrekkelijker maken van de woonomgeving. Dit doordat het complex een visuele verbetering krijgt door herontwikkeling van het plangebied, verbindingen met de wijk en de groene uitstraling.

3.3.3 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017-2030+

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het 'Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017-2030+'. Dit plan is op 11 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan betreft een lange termijnvisie, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

1. de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
2. de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
3. de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structureringsrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordeijkheid kent.

Planspecifiek

Het plangebied is omringd door meerdere wegen, trambanen en buslijnen. Met name de nabijheid van de tramhaltes Keizerswaard en Grote Hagen zijn relevant voor het plangebied. Daarnaast zijn er bushaltes in de buurt. Op het terrein en in het openbare domein worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens wordt voorzien in goed bereikbare fietsenstallingen.

Hiermee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het Stedelijk Verkeersplan.

3.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad en is op 11 oktober 2012 in werking getreden. In de Rotterdamse Welstandsnota is het welstandsbeleid uiteengezet. Daarbij worden een gebiedstypenkaart en een welstandgebieden kaart gehanteerd. In de nota zijn gebiedsgerichte, vaste criteria benoemd. Daarnaast worden sneltoetscriteria gegeven voor veelvoorkomende onderdelen, zoals dakkapellen, erfafscheidingen en zonnepanelen.

Planspecifiek

Het plangebied maakt deel uit van het gebiedstype 'stempel- en strokenbouw' en heeft een 'regulier welstandsniveau'. Voor ontwikkelingen is het van belang dat ze voldoen aan de criteria die gelden ten aanzien van:

- ruimtelijke inpassing;
- verschijningsvorm;
- materiaal, kleur en detaillering.

Voor alle drie de criteria geldt dat de ontwikkeling moet passen bij de oorspronkelijke bebouwing en dat de verschijningsvorm moet passen bij de openbare ruimte.

Het onderhavige initiatief is nauwgezet afgestemd met de welstandscommissie. Daarbij heeft de commissie positief gereageerd op de ruimtelijke inpassing van het bouwplan (d.d. 25 mei 2021). De twee schijven met een laag tussenvolume, het voorplein en de besloten binnentuin zorgen voor een overtuigende hoofdropzet binnen het stempel- en strokengebied, met een duidelijk herkenbare nieuwe identiteit. Voor de verdere uitwerking van het bouwplan geeft de commissie drie opmerkingen mee, waarmee in de verdere uitwerking rekening mee wordt gehouden. Dat betreft de kleur van het metselwerk, de geleding van de gevels en de inpassing van installaties.

3.3.5 Uitvoeringsprogramma Rotterdam Ouder & Wijzer

De komende jaren neemt het aantal 65-plussers in Rotterdam met een derde toe. Deze groeiende groep ouderen kan zich in de derde levensfase in de stad verder ontplooien. Hun kennis, ervaringen en inzet zijn belangrijk voor Rotterdam. De groep nieuwe ouderen' is meer divers dan voorheen. Mensen blijven langer actief en gezond en wonen langer thuis. In het uitvoeringsprogramma vat de gemeente onder vier thema's de acties samen die zij wil oppakken: Vitaliteit, Ertoe doen, Wonen en woonomgeving en Zorg en ondersteuning.

Centraal in de aanpak staan ouderen zelf. Hun ideeën, kennis en ervaring zijn van grote waarde voor de stad en vormen een bron van inspiratie, kracht en wijsheid. De ambitie werd gevat in vier pijlers: Vitaal, Ertoe doen, Wonen en woonomgeving en Zorg en ondersteuning.

Een van de plannen van de gemeente is het inrichten van zes zogenoemde ouderenhubs. Een ouderenhub is een centrale plek in de wijk, met allerlei voorzieningen voor ouderen. Denk bij voorbeeld aan begeleid wonen, een huisartsenpost, en een restaurant. In zo'n hub kunnen ouderen wonen en ook terecht voor zorg, gezelligheid en allerlei praktische zaken. Vanaf 2020 bouwt de gemeente elk jaar twee nieuwe plekken of gebieden.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden een zorgcomplex met 216 zorgeenheden gerealiseerd en valt daarmee voornamelijk onder de vierde pijler: Zorg & Ondersteuning. De gemeente wil inzetten op het realiseren van ouderenhubs met centrale ouderenvoorziening in de wijk. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een ouderenhub (wijkcentrum). In de plint van het gebouw zullen de (semi-)openbare functies als het behandelcentrum en de ouderenhub worden gerealiseerd.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met het uitvoeringsprogramma Rotterdam Ouder & Wijzer.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande zorgcomplex gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuw, moderner zorgcomplex. Met de beoogde ontwikkeling nemen de bebouwingsmogelijkheden nauwelijks toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. In de huidige situatie is er een

zorgcomplex voor somatische en psychogeriatrische patiënten, waar de zwaarste vorm van zorg verleend wordt. Dit zorgcomplex wordt vernieuwd en uitgebreid. Per 7 zorgeenheden met sanitaire voorzieningen is er een gezamenlijke ruimte met keuken. Twee van deze sets vormen een zorgunit. In totaal zijn er 216 zorgeenheden waar er voorheen 127 zorgeenheden waren. In het bestemmingsplan wordt voor de locatie een maatschappelijke bestemming opgenomen. Gezien de ontwikkeling kan niet worden uitgesloten dat de omgevingseffecten van de beoogde ontwikkeling het huidige gebruik overstijgen. Er kan gesteld worden dat er naar aard en omvang sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage van toepassing is en dat er een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal door de DCMR opgesteld worden.

In het kader van dit ruimtelijk plan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw zorgcomplex gebouwd. De gronden van het plangebied worden in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van het bestaande zorgcomplex. Het terrein rondom is verhard met asfalt en klinkers/tegels. In verband met de geplande ontwikkeling van het nieuwe zorgcomplex is door Inventerra een Verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 20 mei 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

Milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een verontreiniging met zware metalen en PAK.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB, PAK en minerale olie in de grond en een matig verhoogde concentratie aan nikkel en de licht verhoogde concentraties aan barium, kobalt en zink in het grondwater. De licht verhoogde concentratie barium wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Voor de matig verhoogde concentratie nikkel is geen specifieke verklaring.

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

In de opgeboorde en opgegraven grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een verontreiniging met asbest is daarmee opgeheven.

Conclusie

Vanwege het aantreffen van hout, bakstenen en een onbekende geur op een diepte van 0,9 – 1,0 m-mv en de matig verhoogde concentratie aan nikkel in het grondwater in een peilbuis, was het advies om ter plaatse aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Vooralsnog blijft de peilbuis op de locatie zitten. Over een jaar wordt dit nogmaals beoordeeld. Voor nu vormt dit geen belemmering planontwikkeling.

De overige aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het overig terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

In het kader van het Wgh wordt een verpleeghuis / verzorgingstehuis gezien als geluidgevoelige objecten en in het voorliggende geval neemt het aantal geluidgehinderden toe. Het plangebied is omringd door meerdere wegen, trambanen en buslijnen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de van rechtswege aanwezige zones van de Groeninx van Zoelenlaan (inclusief tramverkeer) en de Groene Tuin (inclusief tramverkeer). Omdat de nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de zones van deze wegen wordt gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen (31 maart 2021, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2).

De geluidsbelasting ten gevolge van de Groene Tuin (incl. trambaan) bedraagt ten hoogste $L_{den} = 40$ dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de Groeninx van Zoelenlaan (incl. trambaan) bedraagt alleen ter plaatse van de west- en zuidgevels van het zuidelijk gebouw meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt echter niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen beschouwd, maar deze zijn redelijkerwijs als niet doelmatig aan te merken. Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Rotterdam te worden verzocht voor het zuidelijk gebouw een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste: $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) t.g.v. de Groeninx van Zoelenlaan.

Het ontwerp is tevens getoetst aan het geluidsbeleid van de gemeente Rotterdam. De gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeer (incl. trambanen) bedraagt ten hoogste $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Daarmee kunnen alle gevels volgens het beleid als geluidsluw worden aangemerkt en is er voldoende ruimte om geluidluwe buitenruimten te creëren. Daarmee wordt voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Omdat een hogere waarde wordt vastgesteld, zal aangetoond moeten worden dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dienen de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelastingen excl. aftrek art. 110g Wgh te worden gehanteerd.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt geborgd dat de gronden alleen in gebruik mogen worden genomen voor het zorgcomplex, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend. De betreffende voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage is toegevoegd aan de regels.

4.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (Bijvoorbeeld een verpleeg- verzorgingstehuis). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Planspecifiek

Doordat het plangebied in een gebied met woningen, een winkelcentrum en maatschappelijke functies ligt, is het een gebied dat aangemerkt dient te worden als 'gemengd gebied'. Om die reden mogen de richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd. Wanneer het maatgevende aspect 'gevaar' betreft, mag de richtafstand niet met één stap verlaagd worden.

Relevant voor de beoogde ontwikkeling zijn de Groene tuinkerk ten zuidoosten van het plangebied en het winkelcentrum Keizerswaard dat ten westen van het plangebied ligt.

Groene Tuinkerk

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Groene Tuin 353, staat de Groene Tuinkerk. Uitgaande van de VNG-publicatie geldt er voor een kerk een milieucategorie van 2 en een richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand tot de kerk bedraagt 40 meter. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de kerk niet voor een belemmering zal zorgen voor de beoogde ontwikkeling.

Winkelcentrum Keizerswaard

Ten westen van het plangebied bevindt zich winkelcentrum Keizerswaard. Voor winkelcentra heeft de VNG-publicatie geen exacte richtafstand. Wel kan aan de hand van een berekening bepaald worden in wat voor milieucategorie moet worden voldaan. Voor het winkelcentrum geldt een milieucategorie van 2 en een richtafstand van 10 m. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied is ca. 110 meter. Er wordt dus ruim aan de richtafstand voldaan.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren, sloot het Rijk in 2020 het zogeheten Schone Lucht Akkoord (SLA) met provincies en tientallen gemeenten. Gestreefd wordt naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd, waarin staat welke maatregelen, pilots en activiteiten de deelnemers uitvoeren om de afspraken in praktijk te brengen.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een zorgcomplex met 216 zorgeenheden gerealiseerd. Er zal sprake zijn van een minimale toename van het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; er is geen sprake van een 'groot' project waar meer dan 3% bij wordt gedragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof PM₁₀ als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 17,1 µg/m³ PM₁₀, 9,4 µg/m³ PM_{2.5} en 19,9 µg/m³ NO₂.

In 2021 is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Er

wordt niet voldaan aan deze aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen ($> 1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op

het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

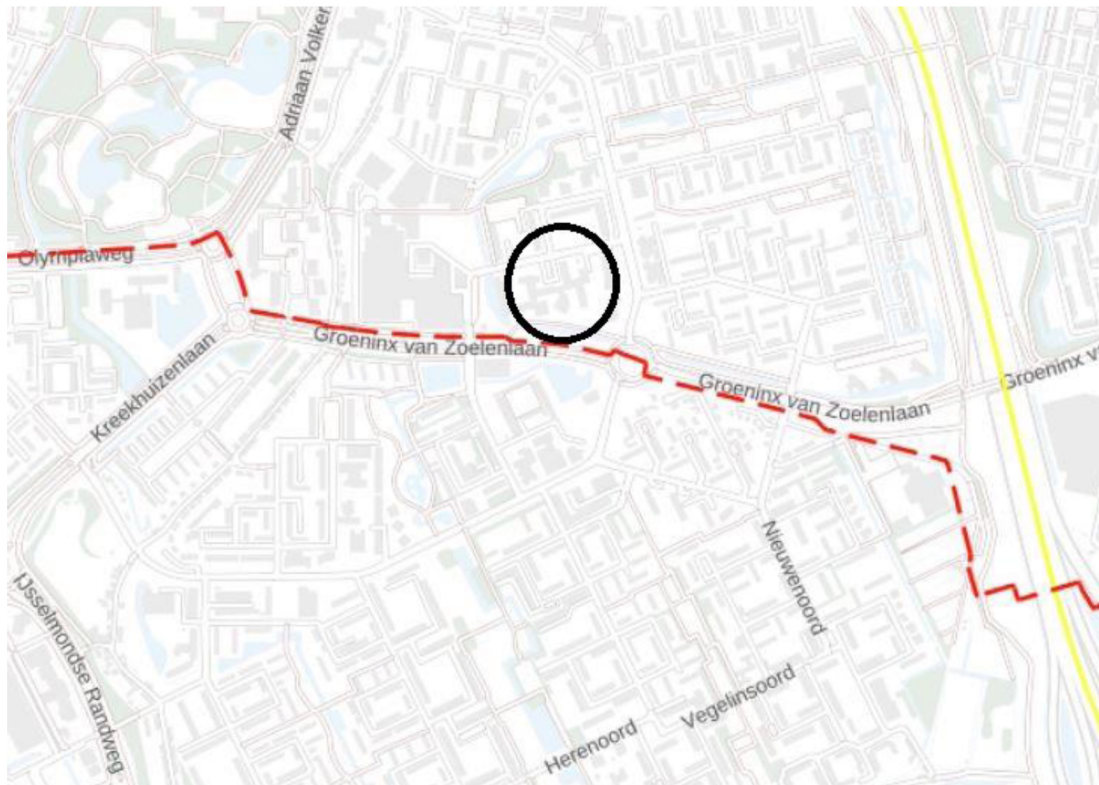
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Onderstaande afbeelding toont de risicokaart.



Risicokaart (plangebied zwart omkaderd, bron: Atlas Voor Leefomgeving)

Op de bovenstaande kaart is te zien dat er direct ten zuiden van het plangebied een aardgasleiding van Gasunie (NEN 3650-leiding) loopt. De leiding loopt parallel aan de Groeninx van Zoelenlaan en ligt op iets minder dan 50 meter van het plangebied. Gezien de korte ligging van de leiding tot het plangebied moet worden bepaald of wat de effecten zijn op het groepsrisico. Hiertoe is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (SPAWN Ingenieurs, d.d. 7 juni 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 9). Tevens is door Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond advies uitgebracht (VRR, d.d. 3 januari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 10).

Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico in geen gevallen een risico vormt voor de beoogde ontwikkeling. Tevens blijft het groepsrisico na de planrealisatie onder de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling leidt ten aanzien van de nabijgelegen aardgasbuisleiding niet tot een berekenbaar verschil van het groepsrisico. Omdat er wel sprake is van een toename van het aantal personen, bestaat de verplichting om het groepsrisico te verantwoorden.

Verantwoording groepsrisico

Personendichtheid

Op basis van de uitgevoerde QRA zijn de dichtheden van personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding vermeld. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het aantal personen toe.

Omvang groepsrisico

Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde en blijft met de ontwikkeling onder 10% van de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling leidt niet tot een wijziging van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied en de bronnen zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Bij een instantaan ongeval kunnen de hulpdiensten echter geen mensen redden die zich binnen de 100% letaliteitscontour van de risicobron bevinden, ongeacht hun zelfredzaamheid. De

hittestraling is te intens voor de hulpdiensten om veilig te kunnen werken. Pas na het doven van de fakkelbrand kunnen de hulpdiensten het rampgebied veilig betreden. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. Van belang is dat het risico op een ongewenst voorval zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit betekent dat de buisleiding met rust wordt gelaten of werkzaamheden in de directe nabijheid van de buisleiding alleen worden uitgevoerd onder toezicht van een deskundige, zodat de kans, dat er iets mis gaat, klein is.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) adviseert hierbij om 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. Dit wordt nader uitgewerkt buiten de context van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich in tegenovergestelde richting van de aardgasbuisleiding te begeven. Bij een instantaan ongeval is het echter niet mogelijk voor mensen, die binnen de 100% letaliteitscontour verblijven, om veilig te vluchten uit het rampgebied, dit vanwege de intense hitte. Dit risico is beperkt, omdat het plangebied maar voor een beperkt deel binnen de 100% letaliteitscontour ligt. Aanwezigen, die minder of niet-zelfredzaam zijn, dienen bij een incident door het personeel en/of de BHV-organisatie begeleid te worden bij de evacuatie. Het aanwezige personeel wordt geïnstrueerd hoe te handelen in het geval van het incident en op welke wijze zij eveneens in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De initiatiefnemer is voornemens een bestaand zorgcomplex gefaseerd te slopen ten behoeve van nieuwbouw. In het kader van de ontwikkeling wordt aannemelijk het gehele plangebied ingrijpend aangetast. Er is dan ook een ecologische quickscan uitgevoerd (Eceau Ecologisch adviesbureau, d.d. 21 mei 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat het gefaseerd slopen van de bestaande bebouwing en alle bijbehorende werkzaamheden voor het realiseren van nieuwbouw, behoudens vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet leiden tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

Soortenbescherming

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocaties zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten geldt dat nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus nodig is. Ook voor de eventuele aanwezigheid van vleermuizen geldt dat nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

In 2019 is dit aanvullend ecologisch onderzoek (Eceau Ecologisch adviesbureau, 4 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4.) uitgevoerd. Naar aanleiding van de ecologische quickscan is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Eceau Ecologisch adviesbureau, 4 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4.). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de ontwikkeling leidt tot aantasting van verblijfslocaties van gewone dwergvleermuizen. Er is geen sprake van aantasting van overige essentiële gebiedsfuncties. Desondanks is de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding. Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met het zomerverblijf van gewone dwergvleermuis vlak buiten het plangebied en met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.

Hiervoor is door Eceau Ecologisch adviesbureau een Activiteitenplan opgesteld, ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag (d.d. 5 november 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5). De ontheffingsaanvraag is reeds verleend (d.d. 22 september 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 5,5 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit betreft Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 6,2 km afstand. Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn gelegen op een afstand van 15,5 km en meer, het dichtstbijzijnde gebied betreft Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Voorbeelden van externe werking betreffen een permanente toename van geluid, licht of stikstofdepositie of door optreden van een (grote) tijdelijke toename in dergelijke effecten.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en het tussengelegen stedelijk gebied, kunnen mechanische en optische effecten en geluidsverstoring uitgesloten worden. Wel zal de ontwikkeling eventueel effect kunnen hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van een verandering in stikstofdepositie. Derhalve zijn stikstofberekeningen uitgevoerd (d.d. 10 mei 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8a en 8b). Het nieuwe verpleeghuis wordt geheel gasloos, derhalve is er geen sprake van gebouwemissies. Uit berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden, samen met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering. Op grond daarvan is geen beoordeling meer nodig van de stikstofuitstoot in de bouwfase ('bouwvrijstelling'). Desondanks zijn ook voor de aanlegfase stikstofberekeningen uitgevoerd. Uit die berekeningen blijkt dat er in de aanlegfase (sloop- en bouwfase) geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden.

Voor projecten die niet leiden tot een toename van depositie is geen vergunning conform de Wet natuurbescherming nodig. De uitkomsten van de berekening dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect ecologie.

4.8 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het waterschap Hollandse Delta (hierna: WSHD) heeft haar waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027 vastgesteld op 10 november 2021. In het waterbeheerprogramma worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zien tevens op het plangebied waarin de waterkering zal worden verlegd en waarin een opgave voor waterberging aanwezig is.

Eén van de instrumenten om het waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Hollandse Delta is aangesloten op de landelijke website van de Digitale Watertoets.

Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en worden twee nieuw bouwblokken gebouwd. In stedelijk gebied dient er conform het beleid van het Waterschap Hollandse Delta bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding gecompenseerd te worden in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Met de beoogde ontwikkeling zal het totale verhard oppervlakte van het plangebied juist afnemen. Watercompensatie in het plangebied is daarom niet vereist.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving zijn geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele cultuurhistorische waarden aantast.

4.9.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden van het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan 'IJsselmonde-Centrum' de 'Waarde -Archeologie 3'. Hiervoor geldt dat hier enkel mag worden gebouwd met een rapport van een archeologische deskundige. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door de afdeling archeologie van de gemeente Rotterdam (25 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6). Tijdens het verkennend inventariserend veldonderzoek zijn twee mechanische boringen gezet. In deze boringen werden rivierduinafzettingen aangetroffen. De rivierduinafzettingen hebben een hoge verwachting voor de

aanwezigheid van archeologische waarden uit de Midden- en Nieuwe Steentijd. Omdat de twee boringen deze afzettingen in een te geringe mate in kaart brachten, is een vervolgonderzoek uitgevoerd, wederom bestaande uit twee mechanische boringen (bijlagen bij toelichting, bijlage 7). Houtskool dat in het rivierduinzand werd aangetroffen, zal nog worden onderzocht om het duin te dateren. Na afronding van deze tweede fase van onderzoek is besloten om het duin niet verder te onderzoeken. Het duin wordt alleen door de heiwerkzaamheden geraakt en het palenplan was niet specifiek intensief.

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. In verband met eventuele toekomstige bouw- of inrichtingsplannen is de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied aan de Grote Hagen herontwikkeld. Het aantal zorgeenheden zal in de toekomstige situatie toenemen. Dit zal ook een toename betekenen voor de verkeersgeneratie van het plangebied. In de CROW-publicatie 'Toekomst bestending parkeren' is voor een verpleeg- en verzorgingstehuis geen verkeersgeneratie opgenomen. Derhalve wordt er uitgegaan van de categorie 'Serviceflat'. Zo kan er voor de ontwikkeling toch een indicatie worden gegeven betreft de toename in de verkeersgeneratie. Hierbij wordt uitgegaan van een 'zeer sterk stedelijk' woonmilieu in de 'schil centrum'. Per eenheid geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 0,8 per etmaal.

Toename verkeersgeneratie

In de toekomstige situatie neemt het aantal zorgeenheden toe van 127 naar 216. Dit betekent een toename van in totaal 89 zorgunits. De bewoners van de zorgeenheden hebben geen auto of mogen niet zelf rijden. De verkeersgeneratie wordt dan ook veroorzaakt door de bezoekers en door de werknemers. Op basis van de CROW-normen bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie $89 \times 0,8 = 71,2$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een zeer beperkte toename en is voldoende reden om met het plan door te gaan.

De bestaande ontsluitingsstructuur, die voor de auto verloopt via Grote Hagen naar Groene Tuin en dan naar de Groeninx van Zoelenlaan (S105), is in staat om deze beperkte toename op te vangen. Daarbij speelt ook een rol dat het hier een ligging betreft nabij tramhaltes en bushaltes en er sprake is van goede fietsverbindingen, waardoor het autogebruik relatief beperkt kan blijven.

Conclusie

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling is de beleidsregeling 'Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' van kracht.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt er een nieuw zorgcomplex gebouwd met een totaal van 216 zorgeenheden. Het toekomstige complex geeft huisvesting aan cliënten met intramurale zorgvraag die zelf geen auto bezitten of mogen rijden. Het betreft 24 uren zware zorg waarbij de parkeerbehoefte vooral overdag ligt en minder in de nacht. In totaal zullen er circa 300 werknemers parttime in dienst zijn.

De CROW publiceert documenten met parkeernormen die landelijk wordt gehanteerd. Rotterdam kent echter al decennialang eigen parkeernormen voor auto's. Deze normen worden regelmatig aangepast aan de voortdurend veranderende mobiliteit en de ambities op het gebied van stedelijke kwaliteit. Het gemeentelijk beleid hanteert een norm van 0,5 parkeerplaats per zorgunit.

In de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is er de mogelijkheid om af te wijken (artikel 18). Het afwijken dient onderbouwd te worden aan de hand van de specifieke kenmerken van de locatie, de functie of de doelgroep van het project. Voor vergelijkbare projecten in de plint (PIT 010, dagbesteding) waarvoor geen parkeren nodig is, zijn doorgaans parkeeronderzoeken uitgevoerd. Een referentieproject binnen Aafje is Schiehoven/Kralingseweg. Uit onderzoek bij die locatie is gebleken dat er op het drukste moment op zondagmiddag omgerekend 0,31 auto's van bewoners, personeel en bezoekers geparkeerd stonden per 100 m² bruto vloeroppervlak. Dit gegeven is iets opgehoogd naar een parkeernorm van 0,35 autoparkeerplaats per zorgeenheid. Op basis van 216 geplande zorgeenheden komt de parkeereis dan uit op 76 autoparkeerplaatsen.

Afgesproken is:

- om 50 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein;
- om 26 parkeerplaatsen op te lossen in het openbaar gebied van de Grote Hagen en Herenwaard. Een parkeertelling in 2 werkdagnachtperiodes in april 2021 heeft laten zien dat binnen een loopafstand van 200 meter die parkeerplaatsen te vinden zijn;
- om 25 parkeerplaatsen niet te realiseren maar wel in te tekenen. Achteraf na oplevering van het plan wordt binnen 6 maanden bepaald of extra realisatie noodzakelijk is. Dit als het autogebruik in de praktijk veel hoger blijkt uit te vallen dan vooraf gepland.

Dit maakt een totaal van 101 parkeerplaatsen voor Meerweide. Het voorliggende voorstel voorziet hier in. Voorts wordt voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen. Deze zullen voldoen aan de kwaliteitseisen uit de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Fiets parkeren voor personeel is verdeeld over twee plaatsen; een plek buiten het plangebied en een plek bij de personeelsingang. Voor bezoekers komt er een beperkte opstelkans voor fietsen bij de entree op het voorplein.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt het aspect parkeren niet als belemmering gezien.

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG kijkt naar de energieprestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator;
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid, zoals warmtepompen, extra isolatie en duurzaam materiaalgebruik. Het zorgcomplex wordt gasloos gebouwd. Met deze maatregelen zullen de zorgeenheden als nul-op-de-meter uitgevoerd worden.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan, inclusief de bijlagen.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'.

In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

De regels sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan 'IJsselmonde-Centrum'. Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

De gronden in het plangebied zijn volledig voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor een zorgcomplex op het gebied van 24 uurszorg en intramurale zorgvraag met de daarbij behorende voorzieningen en ruimten, zoals gemeenschappelijke woonkamers, keukenfaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven en in pandige bergingen. Op de begane grond wordt ruimte geboden aan ondergeschikte horeca tot een maximum van 375 m² b.v.o., alsmede aan ondergeschikte detailhandel voor de bewoners tot een maximum van 200 m² b.v.o. per zorggebouw. Daarnaast is op de begane grond een dienstencentrum toegelaten ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden. Hiervan mag de oppervlakte maximaal 500 m² b.v.o. bedragen.

Tevens zijn de bij deze bestemming bijbehorende parkeervoorzieningen, fietsenstalling, groen- en speelvoorzieningen, water, ontsluitingswegen en paden toegelaten.

De bebouwing moet worden geplaatst in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarop zijn ook de bouwhoogtes aangegeven. Ook de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn geregeld.

In de Specifieke gebruiksregels is voorts een bepaling opgenomen die er op toeziet dat voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het betreffende besluit is als bijlage toegevoegd aan de regels. Er is hiervoor ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels over de afdekking van gebouwen, dakkapellen en souterrains opgenomen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel zijn de regels omtrent het benodigde parkeren voor auto's en fietsen opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 10 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden.

De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Rotterdam worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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 in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

De bewoners, personeel, mantelzorgers en vrijwilligers zijn reeds op de hoogte. Ook de eigenaren van de gebouwen SOR en Woonbron zijn op de hoogte en hebben geen bezwaren tegen de nieuwe plannen. Voor de omwonenden zal Aafje samen met SOR en Woonbron een participatietraject opzetten om hen te informeren. Voor de inrichting van de buitenruimte zullen de omwonenden een hogere mate van participatie hebben dan bij het gebouw.

7.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan op 23 november 2021 voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Daarbij is verzocht om uiterlijk 4 januari 2022 te reageren en dat, indien binnen deze termijn niet is gereageerd, ervanuit gegaan wordt dat ingestemd wordt met het bestemmingsplan.

Gasunie, Waterschap Hollandse Delta en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond hebben gereageerd. Gasunie en Waterschap Hollandse Delta hadden geen opmerkingen op de voorgenomen ontwikkeling. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 10 bij het onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De bevindingen zijn, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, verwerkt.

7.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan zal in de toekomst ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Regels

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0599.BPGroteHagen98-on01

Datum: 13 mei 2022

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR200330

Opdrachtgever: Propos Consultancy

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Maatschappelijk	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	12
3 Algemene regels	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8 Overige regels	14
4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 9 Overangsrecht	15
Artikel 10 Slotregel	15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Grote Hagen 98 met identificatienummer NL.IMRO.0599.BPGroteHagen98-on01 van de gemeente Rotterdam;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen);

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Archeologische deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen;

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken;

1.12 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden;

1.14 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt;

1.15 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.17 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 2012, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.18 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 Brutovloeroppervlakte (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend;

1.20 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel;

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, ondergeschikt verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel;

1.25 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank;

1.26 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt;

1.27 Onzelfstandige woonruimte

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.28 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;

1.29 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt;

1.30 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt;

1.31 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgcomplex op het gebied van 24 uurszorg en intramurale zorgvraag met de daarbij behorende voorzieningen en ruimten, zoals gemeenschappelijke woonkamers, keukenfaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven en in pandige bergingen;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- e. voorzieningen bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, fietsenstalling, groen- en speelvoorzieningen, water, ontsluitingswegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.
- d. de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen bedraagt 2 meter, voor speeltoestellen 4 meter en voor vlaggenmasten en verlichtingsmasten 15 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Ondergeschikte horeca

Een horecavoorziening is uitsluitend toegestaan op de begane grond, tot een maximum oppervlakte van 375 m² b.v.o.

3.3.2 Ondergeschikte detailhandel

Uitsluitend detailhandel ten dienste van het onder artikel 3 lid 1 sub a bedoelde zorgcomplex tot een maximum oppervlakte van 200 m² b.v.o. per zorggebouw.

3.3.3 Dienstencentrum

Een dienstencentrum is uitsluitend toegestaan op de begane grond, tot een maximum oppervlakte van 500 m² b.v.o.

3.3.4 Realiseren zorgcomplex

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3 lid 1 geldt dat het zorgcomplex waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlagen bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen – gehoord de milieudeskundige – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) niet worden gebouwd.

Dit verbod heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in artikel 4 lid 4.1.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Rapport archeologische deskundige

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan Waarde - Archeologie 3' nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder artikel 4 lid 4.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.4.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

4.4.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande wegen en leidingcunetten.

4.4.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

6.2 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

6.3 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

7.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas-installatie, reclame-uitingen e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

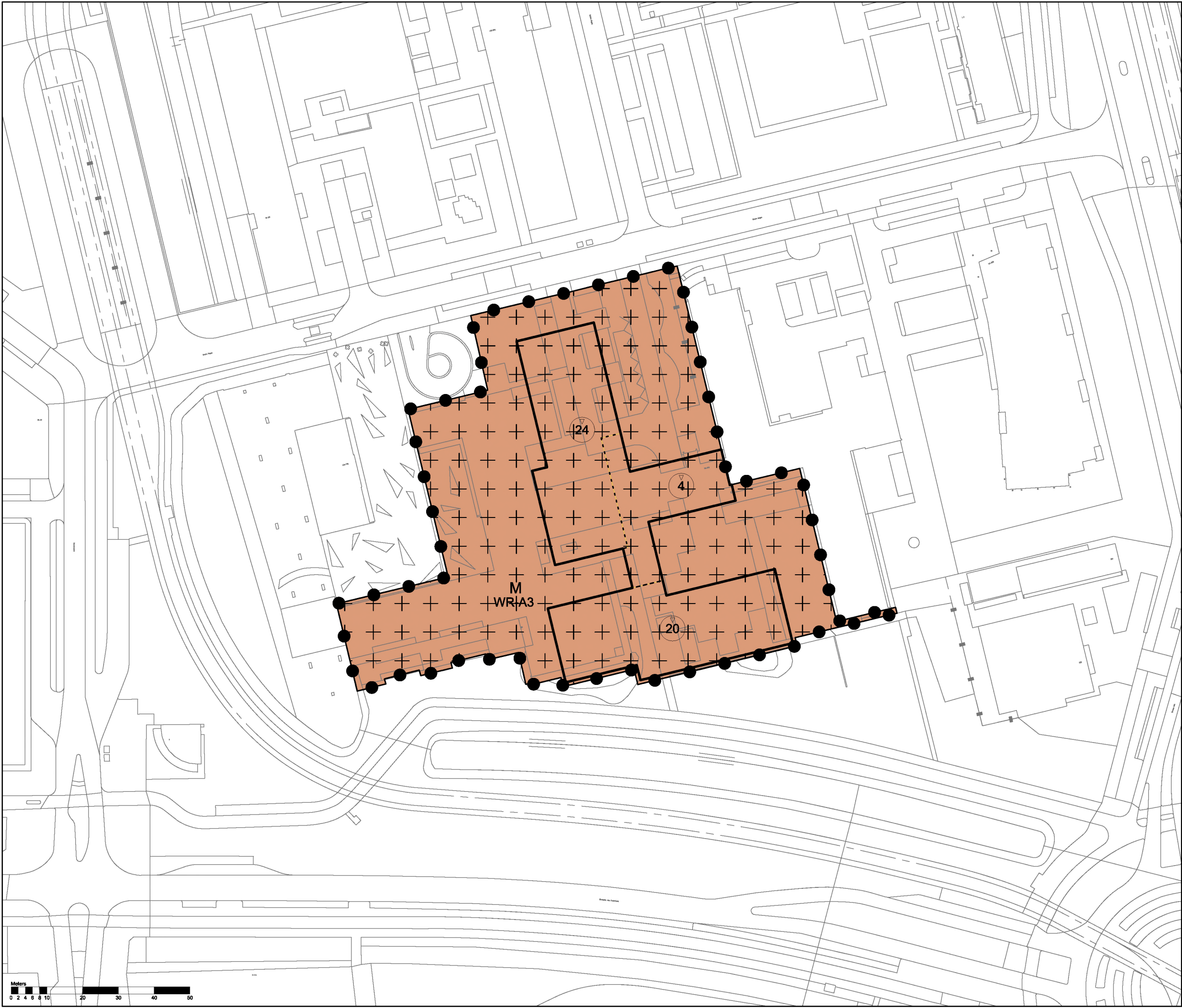
9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Grote Hagen 98'.

Verbeelding



Legenda

Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 Maatschappelijk

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

 bouwvlak

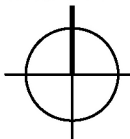
Maatvoeringen

 24 maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Grote Hagen 98 gemeente Rotterdam

schaal: 1:1000
datum: 13 mei 2022
projectnummer: SR1200330
formaat: A3
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatienr. NL.IMRO.0599.BPGroteHagen98-on01

vroge versie: 03 mei 2022
voorontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -



Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

ˆt Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198
www.buro-sro.nl

BTK nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

Rekeningnr.: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V.



buro-sro.nl