

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: C. van Hemert
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: C. Schaatsbergen

Vergaderdatum: 15 april 2025
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1847513

ONDERWERP

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Bermhof

SAMENVATTING

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om, in afwijking van de bestemmingsplannen "Schenkel-Zuid" (gemeente Capelle aan den IJssel) en "Prinsenland" (gemeente Rotterdam), 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten aan de Bermweg 11 in Capelle aan den IJssel en Bermeinde 9 in Rotterdam te ontwikkelen.

De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en als gevolg van het initiatief zijn er geen nadelige milieugevolgen te verwachten. De ontwikkeling is gericht op sociale cohesie en stimuleert hiervoor ontmoeting tussen bewoners en met de omgeving. Tevens is het initiatief economisch uitvoerbaar.

Het college heeft besloten de gemeenteraad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject De Bermhof en indien gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject De Bermhof. Daartoe heeft het college ook het concepttraadsvoorstel en -besluit vastgesteld. Daarnaast heeft het college het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en de concept omgevingsvergunning vastgesteld, besloten geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu, het archeologisch onderzoek van onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. goed gekeurd, het plangebied vrij gegeven in het kader van archeologisch onderzoek en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De gemeenteraad voor te stellen:
 - a. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject De Bermhof;
 - b. indien gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject De Bermhof.
2. Het concepttraadsvoorstel- en besluit inzake een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het project De Bermhof vast te stellen;
3. Het concepttraadsvoorstel- en besluit inzake een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het project De Bermhof ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.
4. Het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen;
5. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vast te stellen;
6. Geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu;
7. Het archeologisch onderzoek van onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. goed te keuren en het plangebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek;
8. Voor de realisatie van het bouwproject De Bermhof, bestaande uit de realisatie van 28 zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten aan de Bermweg 11 Capelle aan den IJssel en de Bermeinde 9 Rotterdam, geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUIT: 15 april 2025

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

Op 28 december 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten aan de Bermweg 11 in Capelle aan den IJssel en Bermeinde 9 in Rotterdam.

Ligging plangebied en kadastrale situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de gemeente Capelle aan den IJssel en de oostzijde van de gemeente Rotterdam. Aan de westzijde van het plangebied ligt de metroverbinding tussen Rotterdam en Capelle aan den IJssel. Het spoor loopt omhoog richting de spoorbrug over het water en is voorzien van geluidschermen. Daarnaast ligt aan de westzijde van het plangebied de Prins Alexanderlaan.

Het plangebied wordt via de Bermweg en Haagwinde richting de Kralingseweg ontsloten. De Bermweg 'loopt dood' ter hoogte van nr. 9 waardoor het gebied zeer autoluw is. Voor voetgangers en fietsers loopt de weg wel door, onder (ter hoogte van de achterzijde van kavel nr. 9) of langs de metrolijn.

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen (zie afbeelding 1):

- Kad. gemeente Capelle aan den IJssel; sectie A; perceelnummer 5434;
- Kad. (voormalige gemeente Kralingen / gemeente Rotterdam); sectie C; perceelnummer 5861;
- Kad. (voormalige gemeente Kralingen / gemeente Rotterdam); sectie C; perceelnummer 3662.

De kadastrale percelen 5434 en 5861 zijn in eigendom/erfpacht van de initiatiefnemer. Het perceel 3662 is in eigendom van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Dit perceel is bedoeld als toegangsweg vanaf het dijklichaam naar het lager gelegen achterterrein. Met het HHSK is afgesteld om een nieuwe erfpachtovereenkomst op te stellen of te verkopen aan de ontwikkelaar.

Het project ligt gedeeltelijk op Capels grondgebied en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Rotterdam. Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beslist uw college op deze aanvraag om omgevingsvergunning omdat het project voor het grootste deel plaatsvindt op Capels grondgebied. De gemeente Rotterdam stemt hiermee in.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het plangebied

Bestaande en nieuwe situatie

Op de locatie Bermweg 11 staat het voormalige technische gebouw van de p.t.t uit 1962 met een maatschappelijke functie. Het gebouw heeft drie bouwlagen met een kap en een footprint van ongeveer 318 m². De onderste laag is een souterrain. Verder zijn er nog garages en een zelfstandig bijgebouw aanwezig.

Op het naastgelegen perceel, aan de Bermeinde 9, stond een woning met enkele bijgebouwen. Deze zijn inmiddels gesloopt.

De initiatiefnemer wil de aanwezige bebouwing vervangen voor een nieuw, duurzaam gebouw dat ruimte biedt aan 28 zelfstandige zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten. Onder het gebouw komt een souterrain. De meeste appartementen zijn ongeveer 61 m² groot, een aantal is iets groter.

De appartementen vallen allen onder het dure huursegment (€ 1.670,- per maand / definitie dure huur prijspeil 2025 > € 1.184,82). De beoogde ontwikkeling is bedoeld voor 65+'ers die zo lang mogelijk zelfstandig (samen) willen blijven wonen, maar wel (licht) zorgbehoevend zijn. De appartementen zijn allemaal geschikt voor twee personen.

Het gebouw heeft een bebouwd oppervlak van ongeveer 776 m². Op de begane grond, op het niveau van de Bermweg, zijn verschillende algemene ruimtes gelegen zoals de entree, restaurant en keuken, wasruimte, techniekruimte, specialistenruimte, kantoor en de kleedruimte van het personeel. Het restaurant is alleen toegankelijk voor bewoners. Er zijn drie appartementen op de begane grond voorzien. Onder het gebouw komt een souterrain. Hier zijn 25 parkeerplaatsen voor auto's en een fietsenstalling gelegen. Voor parkeren is in de vergunning het volgende expliciet vermeld: "Het parkeren voor bewoners, bezoekers en personeel (ten behoeve van de beperkte zorgvoorzieningen) wordt volledig opgelost op het eigen terrein". Op de verdiepingen zijn de overige 25 appartementen gelegen.

Het gebouw heeft twee verschijningsvormen. Aan de Bermweg heeft het gebouw twee bouwlagen en een kap. Het gebouw daarachter heeft grotendeels vier bouwlagen met een plat dak. De hoofdtoegang van het gebouw ligt aan de Bermweg. Het parkeren is niet zichtbaar vanaf de Bermweg. Het parkeerterrein is bereikbaar via een hellingbaan en is onder het gebouw (souterrain) geplaatst in een 'open' stalling. Er komt ook een binnentuin waaraan onder andere het restaurant grenst. Tot slot voorziet het plan in 'leefgalerijen' van ca. 2,5 meter breedte rondom de binnentuin.



Afbeelding 2: impressie van het binnengebied met leefgalerijen

Strijdigheid met bestemmingsplannen

De aanvraag is in strijd met een aantal bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen 'Schenkel-Zuid' (gemeente Capelle aan den IJssel) en 'Prinsenland' (gemeente Rotterdam). Het plangebied heeft deels de bestemming 'Maatschappelijk' (grondgebied Capelle aan den IJssel) en deels de bestemming 'Wonen' (grondgebied Rotterdam).

Voor Bermweg 11 geldt het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Binnen de maatschappelijke bestemming is mag wonen alleen als er een aanduiding 'wonen' is. De betreffende locatie heeft deze aanduiding niet. De ontwikkeling van 28 zorgappartementen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan Schenkel-Zuid. Daarnaast past het bouwplan niet binnen het huidige bouwvlak, het bijbehorende bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan Schenkel-Zuid.

Voor Bermeinde 9 geldt het bestemmingsplan Prinsenland. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen-3' en 'Tuin-3'. De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Hierbinnen is maximaal één woning per bouwperceel, vrijstaand of aaneengebouwd, toegestaan. Hierdoor is een deel van de beoogde zorgappartementen in strijd met deze bestemming. Dit geldt ook voor het bebouwingspercentage (maximaal 18%) en de maximale bouwhoogte (11 meter).

Initiatief valt onder de oude wetgeving

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) en valt daarom onder de Wabo.

Op basis van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan het bouwplan. Het plan moet dan voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het plan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- er moet een goede ruimtelijke onderbouwing bij het plan zitten;
- er dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven te worden.

Op een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en die niet verleend kan worden met een binnenplanse afwijking of een kruimelvergunning, is de uitgebreide procedure van toepassing. Hierbij geeft de gemeenteraad een zogenoemde "Verklaring van geen bedenkingen (WGB)" af, waarna uw college de omgevingsvergunning verleent na ter inzage legging van het plan.

Wanneer de gemeenteraad negatief besluit op deze aanvraag voor een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen kan uw college geen omgevingsvergunning verlenen.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 10 april 2025) voor het bouwplan laat zien dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau en is functioneel en ruimtelijk inpasbaar.

Daarnaast vormen andere milieuplanologische en ruimtelijk relevante aspecten zoals bodem, archeologie, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hogere waarde Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. Deze maximale ontheffingswaarde mag in principe niet worden overschreden. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet, is een zogenaamde hogere waarde procedure nodig.

Uit het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau (zie bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de Prins Alexanderlaan ten hoogste 56 dB bedraagt;
- de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï (metrolijn A/B van de RET) ten hoogste 70 dB bedraagt.

Dit betekent dat het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt vanwege de Prins Alexanderlaan. Hiervoor kan uw college een hogere waarde verlenen tot maximaal 56 dB. Het wegverkeerslawaaï overschrijdt de maximale ontheffingswaarde (63 dB voor wegverkeerslawaaï in stedelijk gebied) niet.

Het railverkeerslawaaï overschrijdt zowel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB als de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Er is alleen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde aan de zuidwestelijke gevelzijde van de appartementen met nummer 18, 19, 20, 21, 24, 25 en 26, gelegen op de 2e of 3e verdieping. Aangezien op basis van het huidige ontwerp geluidgevoelige ruimten aan deze kritische gevelzijde grenzen, moet de zuidwestelijke gevelzijde van deze ruimten een dove gevel zijn.

Het plan voldoet aan ons hogere waardenbeleid omdat er een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte komt.

Op basis van de Wet geluidhinder is vaststelling van een hogere waarde (respectievelijk 56 dB en 70 dB) nodig. Dit is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder uw bevoegdheid. Omdat de zuidwestelijke gevelzijde als dove gevel wordt uitgevoerd en er een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte komt, stellen wij uw college voor op basis van de Wet geluidhinder het ontwerpbesluit hogere waarden vast te stellen.

MER-beoordelingsbesluit

Voor de aanvraag van een afwijking van het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk, omdat de voorgenenomen activiteit een stedelijke ontwikkeling is en een omvang heeft van 28 zorgwoningen. Het aantal woningen ligt ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen waarvoor het Besluit Mer een MER verplicht stelt. Omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu stellen wij uw college voor geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen en daartoe het MER-beoordelingsbesluit vast te stellen.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van archeologisch kansrijk gebied. In zowel het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid' als het bestemmingsplan 'Prinsenland' is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen die bepaalt dat het in het belang van de archeologische monumentenzorg verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning diverse werkzaamheden uit te voeren. Het gaat dan om werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Op verzoek van Archeologie Rotterdam heeft het onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. ter plaatse van de planlocatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd en een rapportage opgesteld (zie bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing).

Uit dit onderzoek blijkt dat de kans gering is dat het plan archeologische resten bedreigt.

Archeologie Rotterdam adviseert uw college om het rapport goed te keuren. Indien bij de uitvoering van de gespecificeerde werkzaamheden (of andere werkzaamheden) onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van het advies van Archeologie Rotterdam stellen wij uw college voor om het archeologisch onderzoek van onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. goed te keuren en het plangebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek.

Route Bouwverkeer

Hoewel de route van het bouwverkeer geen onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening hebben wij hierover het volgende opgenomen in de omgevingsvergunning:

"Wij staan niet toe dat zwaar bouwverkeer tijdens de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project over de Bermweg en de Haagwinde rijdt, maar via Rotterdams grondgebied. Gemeente Rotterdam is onder voorwaarden akkoord gegaan met de bouwroute en de omleidingsroute voor fietsers. Er volgt nog een verkeersbesluit bij gemeente Rotterdam".

Economische uitvoerbaarheid

De plankosten voor een bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen, zie artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moeten we wettelijk verhalen. Dit doen wij door middel van een anterieure overeenkomst, welke op 14 april 2025 is afgesloten met Punta Grossa Vastgoedontwikkeling BV. Hierdoor hoeven we geen exploitatieplan op te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro). In de anterieure overeenkomst staan ook afspraken over planschadekosten. Omdat de kosten "anderszins verzekerd zijn" stellen wij uw college voor geen exploitatieplan vast te stellen.

FINANCIEN

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

JURIDISCH ADVIES

Juridische toets heeft plaatsgevonden en juridische zaken is akkoord.

ONDERNEMINGSRAAD

N.V.T.

COMMUNICATIE

Participatie

De ontwikkelaar stelde een participatieplan op conform ons participatiebeleid (zie bijlage 17 van de ruimtelijke onderbouwing).

Op 19 december 2023 organiseerde de ontwikkelaar een eerste inloopbijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden. De ontwikkelaar Punta Grossa presenteerde op deze avond de plannen voor het nieuw te bouwen complex met 28 zorgappartementen. De belangstellenden waren erg te spreken over de vormgeving van het gebouw, maar er waren ook zorgen. Deze zorgen gingen met name over het verkeer tijdens de bouwwerkzaamheden. De ontwikkelaar richt zich op het verkrijgen van een akkoord van de gemeente Rotterdam om het bouwverkeer over grondgebied van de gemeente Rotterdam te leiden. Ook waren er zorgen over de toename van het aantal verkeersbewegingen in de definitieve situatie. In bijlage 18 van de ruimtelijke onderbouwing is het verslag van deze eerste inloopbijeenkomst opgenomen.

Op 21 november 2024 organiseerde Punta Grossa de tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkeling. Punta Grossa verstuurde hiervoor een uitnodiging naar 521 adressen in het omliggende gebied.

De presentatie had de volgende agenda:

1. Conclusie informatiebijeenkomst december 2023
2. Wijzigingen van het plan
3. Logistiek bouwverkeer
4. Parkeren & ontsluiting
5. Vragenronde

De meeste vragen gingen wederom over het parkeren en de ontsluiting van het plangebied. In Bijlage 19 van de ruimtelijke onderbouwing is het verslag van deze tweede bijeenkomst opgenomen.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegezonden aan de wettelijke partners zoals de provincie Zuid-Holland (PZH) en de veiligheidsregio (VRR).

Conclusie is dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid en er geen relevante externe veiligheidsaspecten aanwezig zijn voor het plan. Wel geeft de VRR een aantal adviezen mee, zoals het zorgen voor voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten adequaat kunnen reageren.

Vervolgtraject

Nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor dit initiatief, vervolgen wij de procedure door het plan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Deze tervisielegging publiceren wij in 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek', Overheid.nl, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Ook plaatsen we het plan op het Omgevingsloket (regels op de kaart) en zijn de stukken in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan verwerken wij deze in de definitieve verklaring van geen bedenkingen, welke onderdeel is van het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. In dat geval beslist de gemeenteraad over het al dan niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan kan uw college de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzenperiode verlenen.

Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Conceptraadsvoorstel en -besluit;
2. Ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen;
3. MER-beoordelingsbesluit;
4. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning;
5. Ontwerpbesluit Hogere Waarde.