

Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)

Ten behoeve van het te nemen projectbesluit ex artikel 2.12 Wabo voor de realisering van het Zorghotel Slinge te Rotterdam

Reeuwijk, 19 oktober 2010

Opdrachtgever: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam

Oostelbos Van den Berg b.v.
Reeuwijkse Poort 103
2811 MX Reeuwijk
T 0182 621900
F 0182 621919

Opgesteld door: ing. J.P. van der Torre

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Beknpte projectomschrijving	3
1.2	Doel en aanleiding.....	3
1.3	Ligging en begrenzing.....	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Artikel 2.12 Wabo, Projectbesluit	5
1.6	Gekozen planopzet.....	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden	6
3	Gebiedstypering	6
3.1	Archeologie	6
3.2	Historische ontwikkeling en huidig gebruik.	6
4	Planbeschrijving	7
4.1	Verkeer en parkeren.....	7
5	Water	8
6	Milieu	9
6.1	Beleid	9
6.2	Milieu effectrapportage	9
6.3	Milieuozonering	9
6.4	Geluid.....	9
6.5	Luchtkwaliteit	9
6.6	Bodem.....	10
6.7	Externe veiligheid	10
6.8	Flora en Fauna.....	10
6.9	Geur.....	10
6.10	Duurzaamheid en energie	11
6.11	Kabels & leidingen.....	11
6.12	Bezonning & uitzicht.....	11
6.13	Windhinder.....	11
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	11
8	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	12
9	Planning & Procedure	12

BIJLAGE I, Concept Allonge huurovereenkomst OBR – Bouman GGZ

BIJLAGE II, Rapport Watertoets

BIJLAGE III, Rapport Toets Wet Geluidhinder

BIJLAGE IV, Rapport Akoestisch onderzoek

BIJLAGE V, Rapport Luchtkwaliteit

BIJLAGE VI, Rapport Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE VII, Rapport Externe veiligheid

BIJLAGE VIII, Rapport Quickscan Flora- en Faunawet

1 Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van het Zorghotel aan de Slinge 5. Tot 2005 was op de locatie een jeugdhonk aanwezig. Echter was deze niet meer als zodanig in gebruik.

1.2 Doel en aanleiding

In augustus 2005 is het Zorghotel aan de Slinge 5 te Rotterdam in gebruik genomen. Het Zorghotel is gerealiseerd overeenkomstig de voorwaarden uit de op 26 april 2005 verleende bouwvergunning. Het betreft een tijdelijke bouwvergunning voor het plaatsen van huisvesting ten behoeve van de opvang van dak- en thuislozen, zoals "de dames van de Keileweg". (kenmerk 2005/00-0878/37/01) De verleende vergunning heeft een instandhoudingstermijn van vijf jaar, ingaande op de dag van afgifte, te weten 28 april 2005. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam is eigenaar en verhuurder van de voorziening en de grond. Bouman GGZ is huurder van de voorziening.

Binnen de gemeente Rotterdam is de vraag naar tijdelijke opvang van dak- en thuislozen nog steeds actueel. Gezien de vraag en het maatschappelijk belang van de opvang van dak- en thuislozen is de wens de huidige voorzieningen, na april 2010, met een beperkt aantal jaren langer in stand te houden. Op initiatief van de deelgemeente heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen alle betrokken partijen over de toekomst van het zorghotel. Daarbij zijn de partijen met elkaar tot de conclusie gekomen dat, gezien het succes van deze voorziening, een langere instandhoudingstermijn van het zorghotel wenselijk wordt geacht. Hierbij denkt men aan een instandhouding tot maximaal 2020.

Met het oog op het verlopen van de bouwvergunning per 26 april 2010 zal een aanvraag ingediend worden voor een permanente bouwvergunning voor de voorziening. De aard van deze bouwvergunning blijft echter tijdelijk. Aangezien er wettelijk niet de mogelijkheid bestaat de tijdelijke bouwvergunning voor een tijdelijke periode te verlengen wordt een permanente bouwvergunning aangevraagd.

De Goede Ruimtelijke Onderbouwing is geschreven ten behoeve van de verlenen omgevingsvergunning behorend bij de in behandeling zijnde aanvraag bouwvergunning. In deze GRO wordt het effect beschreven van de te realiseren voorziening uitgegaan van de situatie zoals deze tot 2005 was. Het feit dat het Zorghotel reeds is gerealiseerd wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor deze GRO is het vigerend bestemmingsplan relevant. Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingplan "Zuiderpark" van 30 juni 2006. Op de locatie waar het Zorghotel wordt gerealiseerd is tot 26 april 2010 een vrijstelling verleend van de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" en "parkdoeleinden". Het bouwplan voor het Zorghotel is daarmee na april 2010 strijdig met het geldende bestemmingsplan. De voorschriften binnen het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor het verlenen van vrijstelling.

Het Zorghotel is gerealiseerd aan de Slinge 5. Voor deze locatie is op grond van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van de realisering van het zorghotel voor een termijn van 5 jaar vrijstelling verleend op de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan. De vergunning is in 2005 verleend en geldig tot 26 april 2010.

1.5 Artikel 2.12 Wabo, Projectbesluit

Om het plan op de huidige locatie in stand te houden is door de Deelgemeente Charlois besloten om een projectbesluit te nemen.

Ondanks het definitieve karakter van het bestemmingsplan zal de instandhouding van het Zorghotel van tijdelijke aard zal zijn. Het zorghotel zal uiterlijk tot en met 2020 in stand gehouden worden. Dit wordt in het nieuw te sluiten huurcontract tussen eigenaar OBR en huurder Bouman GGZ vastgelegd. (zie ook bijlage I)

1.6 Gekozen planopzet

Het Zorghotel is overeenkomstig de op 26 april 2005 verleende bouwvergunning gerealiseerd. De verschijningsvorm van het gebouw wordt niet aangepast. Middels onderstaande foto's is een toelichting op de planopzet opgenomen.



Figuur 4. Voorgevel west



Figuur 5. Voorgevel Oost

2 Beleidskader

Voor de locatie is een onderzoek gedaan naar het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In het bestemmingsplan is het beleidskader omschreven. Dit hoofdstuk vormt daar een aanvulling op aangezien het beleid van de gemeente specifiek van belang is voor de locatie.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk en de vier grote steden (Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Den Haag) hebben gezamenlijk het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang opgesteld. Dit plan heeft als doel dak- en thuisloosheid aan te pakken en daarmee ook de overlast die het met zich meebrengt terug te dringen.

2.2 Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden

De planologische aspecten worden in het vervolg van deze GRO verder behandeld.

Ten aanzien van de bestuurlijke randvoorwaarden wordt aangesloten bij de motivatie in het kader van het ruimtelijk beleid. Het Zorghotel is in 2005 met instemming van de Deelgemeente gerealiseerd. Noch de doelstelling van het Zorghotel, noch de bestuurlijke randvoorwaarden van de Deelgemeente zijn gewijzigd, zodat gesteld kan worden dat het Zorghotel past binnen de bestuurlijke randvoorwaarden van de Deelgemeente Charlois. De deelgemeente Charlois staat positief tegenover een langere instandhouding van het Zorghotel tot uiterlijk 2020.

3 Gebiedstypering

3.1 Archeologie

De locatie aan de Slinge is een bebouwde locatie. In 2005 is het Zorghotel hier gerealiseerd. In het kader van deze aanvraag zullen op de locatie en aan het gebouw geen aanpassingen worden verricht. Op de locatie wordt de grond niet geroerd of verstoord. Aangezien het Zorghotel de bestaande situatie is, is nader archeologisch onderzoek op de locatie niet noodzakelijk.

3.2 Historische ontwikkeling en huidig gebruik.

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam was en is in 2005 eigenaar van de locatie. Op de locatie stond tot 2005 een jeugdhonk dat niet meer als zodanig in gebruik was. Het bestaande gebouw stond leeg en was dichtgetimmerd. Op 12 januari 2005 is er een vergunning verstrekt voor het slopen van het bestaande gebouw (kenmerk 2004/9045/70/01).

Het Zorghotel is in augustus 2005 door Bouman GGZ in gebruik genomen. Als opgenomen in het ruimtelijk beleid zal het Zorghotel tot uiterlijk 2020 in stand worden gehouden. Daarna wordt het Zorghotel gedemonteerd en komt de locatie beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling.

5 Water

In het kader van dit initiatief heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta. Door AGEL adviseurs is het een watertoets uitgevoerd. Het volledige Rapport d.d. 1 juni 2010 met kenmerk 20100108 is toegevoegd als bijlage II.

De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap. Ten behoeve van een gewenste afstemming is er (telefonisch/e-mail) overleg gevoerd met waterschap Hollandse Delta en gemeente Rotterdam. Uit overleg met het Waterschap is gebleken dat er ten tijde van de totstandkoming van het zorghotel geen watertoets is uitgevoerd. Omdat de tijdelijke vergunning wordt omgezet in een permanente vergunning is deze nu wel benodigd. Uit overleg met de gemeente Rotterdam d.d. 2 juni 2010 is naar voren gekomen dat destijds, bij in gebruik name van het zorghotel, een nieuwe gezamenlijke aansluiting t.b.v. de verwerking van regenwater en afvalwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel is gemaakt.

Ten tijde van de afgifte van de tijdelijke bouwvergunning is er geen watertoets uitgevoerd. In verband met de aanvraag van een permanente vergunning heeft AGEL adviseurs van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam opdracht gekregen deze watertoets als nog uit te voeren. Binnen de watertoets worden mogelijke adviezen gegeven voor de verwerking van regen,- en afvalwater.

Regenwater

Ondanks de kleinschaligheid van de planontwikkeling gaat de voorkeur van de gemeente ernaar uit het regenwater af te koppelen van het gemeentelijke stelsel en te lozen op het nabij gelegen open water. Geadviseerd wordt daarom het regenwater af te koppelen van het gemeentelijke rioleringsstelsel en te lozen op het nabij gelegen oppervlaktewater (T29417).

Afvalwater

Aangaande de verwerking van afvalwater wordt geadviseerd geen wijzigingen aan te brengen in de methode welke momenteel wordt gehanteerd. Vanuit de gemeente zijn naar aanleiding van de destijds gemaakte aansluiting op het vuilwaterstelsel, ten tijde van het overleg, geen opmerkingen gekomen over een verminderde werking van het vuilwaterstelsel.

6 Milieu

6.1 Beleid

Algemene doelstelling op het beleidsterrein milieu van de stadsregio Rotterdam is het bevorderen van een leefbare regio met de nadruk op veiligheid, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving.

6.2 Milieu effectrapportage

In het kader van dit initiatief is het opstellen van een Milieu-effect rapportage niet noodzakelijk.

6.3 Milieuzonering

In het kader van dit initiatief is het opstellen van een rapport inzake milieuzonering niet noodzakelijk.

6.4 Geluid

Het Zorghotel bestemming een logiesgebouw. Volgens de Wet geluidshinder valt deze bestemming niet onder de geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van het geluid zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Toetsrapport Wet geluidshinder van DCMR, d.d. 31 januari 2005.
- Akoestisch-bouwtechnische onderzoek karakteristieke geluidswering van Cauberg-Huygen d.d. 25 maart 2005

Deze onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen III en IV.

In de onderzoeken zijn de volgende geluidzone betrokken;

- de Slinge (wegverkeer),
- de Vaanweg (wegverkeer),

In het onderzoek naar weg en railverkeer wordt geconcludeerd dat er sprake is van een maatgevende geluidsbelasting van 68 dB. Daar het hier geen geluidsgevoelige bestemming betreft, zijn in het kader van de wet geluidshinder geen verdere maatregelen nodig.

De maximale geluidbelasting op de gevel bedraagt 68 dB wegverkeer op de gevels. Conform artikel 3.1 uit het Bouwbesluit worden voor logiesfunctie geen eisen gesteld aan minimum binnenklimaat. Echter is de gevel voorzien van extra maatregelen waardoor een binnenniveau van 45 dB gehaald wordt.

Naast logiesfuncties zijn er ondersteunende kantoorfunctie opgenomen in het Zorghotel. Voor deze functie geldt volgens het Bouwbesluit een minimale binnenklimaat van 40 dB. Hetgeen neerkomt op $68 \text{ dB} - 40 \text{ dB} = 28 \text{ dB}$ geluidswering. Conform het rapport van Cauberg-Huygen voldoen deze ruimtes hieraan.

6.5 Luchtkwaliteit

Door AGEL adviseurs is het een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het volledige Rapport d.d. 1 juni 2010 met kenmerk 20100108 is toegevoegd als bijlage V.

Op grond van de wet luchtkwaliteit dient bij ruimtelijke ontwikkelingen primair te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de extra verkeersstromen of door wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur als gevolg van de ontwikkeling, negatief wordt beïnvloed en dat daardoor grenswaarden worden overschreden. Een ontwikkeling kan in principe een bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit vooral door de verkeersproductie van deze ontwikkeling.

Op basis van de berekening van de luchtkwaliteit volgt uit de beoordeling van de concentraties NO_2 en PM_{10} dat de grenswaarden niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het Zorghotel.

6.6 Bodem

Voor de locatie zijn ten tijde van de realisatie van het tijdelijke Zorghotel verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze rapporten is beoordeeld dat de locatie geschikt is voor de bestemming.

De verkennende bodemonderzoeken zijn toegevoegd als bijlage VI.

6.7 Externe veiligheid

Door AGEL adviseurs is het een Risico-inventarisatie Externe Veiligheid uitgevoerd. Het volledige Rapport d.d. 2 juni 2010 met kenmerk 20100108 is toegevoegd als bijlage VII.

Het zorghotel is gelegen aan De Slinge 5 in de deelgemeente Charlois, welke onderdeel uitmaakt van de gemeente Rotterdam. Het zorghotel is gelegen op een afstand van ca. 15 meter uit de meest nabij gelegen rijlijn van De Slinge. De afstand tot de Vaanweg bedraagt circa 80 meter.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:

- Risicokaart Zuid-Holland
- Informatie van DCMR milieudienst Rijnmond.

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen de directe omgeving van het zorghotel geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het huidige veiligheidsbeleid geeft dan ook geen beperkingen voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

6.8 Flora en Fauna

Door AGEL adviseurs is het een Quickscan Flora- en Faunawet uitgevoerd. Het volledige Rapport d.d. 1 juni 2010 met kenmerk 20100108 is toegevoegd als bijlage VIII.

Door de aanvraag van een permanente bouwvergunning zonder daadwerkelijk bouwactiviteiten worden er geen wijzingen verwacht ter hoogte van het onderzoeksgebied. Ook de wijziging van het voormalige jeugdhonk naar zorghotel zal naar verwachting geen invloed hebben gehad. Hierdoor zijn in zijn algemeenheid geen negatieve effecten te verwachten op beschermde gebieden en soorten.

Uit de Quick-scan Flora- en fauna volgen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.9 Geur

De locatie ligt niet binnen een stankcirkel van een bedrijf of voorziet zelf in een realisatie van een stankcirkel. Nader onderzoek in het kader van geurhinder is niet aan de orde.

6.10 Duurzaamheid en energie

Het Zorghotel is een tijdelijk bouwwerk. In verband met de tijdelijkheid van het bouwwerk is het gebouw gerealiseerd middels unitbouw. Unitbouw wordt gekenmerkt door het gebruik van lichte bouwmaterialen en een traditionele opbouw van de installatie met betrekking tot verwarmen en eventueel koelen.

6.11 Kabels & leidingen

Door middel van een zogenaamde KLIC-melding is informatie over de aanwezigheid van kabels en leidingen verkregen.

Er zijn geen kabels en leidingen aangetroffen welke de realisatie van de tijdelijke huisvesting belemmeren over het noodzakelijk maken leidingtrace's te verleggen.

6.12 Bezonnig & uitzicht

In de nabijheid van het Zorghotel is geen omliggende bebouwing aanwezig waardoor de realisatie van het Zorghotel uit het oogpunt van bezonnig en uitzicht geen negatief effect heeft op de omgeving.

6.13 Windhinder

Het Zorghotel heeft een beperkte bouwhoogte van 2 bouwlagen. Daarbij is in de nabijheid van het Zorghotel geen omliggende bebouwing aanwezig waardoor de realisatie van het Zorghotel ten aanzien van windhinder naar verwachting geen negatief effect heeft op de omgeving.

7 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid van het project heeft zich vanaf de ingebruikname in 2005 inmiddels bewezen, doordat het Zorghotel vanaf 2005 tot en met 2010 verhuurd is geweest aan Bouman GGZ. Voor de periode na 2010 zal de huurovereenkomst met Bouman GGZ worden verlengd tot uiterlijk 2020. Hiervoor is in bijlage I de concept allonge huurovereenkomst opgenomen. Daarbij komt dat het gebouw financieel door de opdrachtgever is afgeschreven en derhalve nagenoeg geen boekwaarde meer bezit.

Op basis van de huidige gegevens zijn er geen belemmeringen voor de financiële haalbaarheid voor de instandhouding van het Zorghotel.

8 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Het Zorghotel is in 2005 gerealiseerd en in gebruik genomen. In 2005 is een artikel 17 procedure gevolgd voor de realisatie van het plan. Hierbij is de gebruikelijke procedure gevolgd en zijn de omringende bewoners en gebruikers van de omgeving in de gelegenheid gesteld zienswijze in te dienen en bezwaren te maken.

In het kader van deze aanvraag bouwvergunning en het te nemen projectbesluit zal wederom de gebruikelijke procedure worden gevolgd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld zienswijze in te dienen en eventueel bezwaar te maken. Op basis van het aantal ingediende zienswijze zal besloten worden of een informatieavond zal worden georganiseerd. Aangezien het Zorghotel nu enkele jaren met succes in bedrijf is wordt ervan uitgegaan dat er in de omgeving voldoende draagvlak is om het Zorghotel langer in stand te houden. Door de deelgemeente Charlois zijn inmiddels zo'n 1.400 brieven in de buurt verspreid waarin het voornemen voor verlengen van het bestaan van het Zorghotel is toegelicht. Hierop hebben minder dan 1% van de ontvangers zich bij de deelgemeente gemeld voor nadere informatie.

9 Planning & Procedure

De afgegeven gedoogbesluit verloopt op 1 januari 2012. Echter is met de deelgemeente afgesproken dat de vergunning z.s.m. aangevraagd zou worden.

Onderdeel	Periode
Overleg met (deel)gemeente	Tot medio oktober 2010
Indienen omgevingsvergunning incl. GRO.	Medio oktober 2010
Publicatie ontwerp omgevingsvergunning	Eind november 2010
Publicatie vaststellen omgevingsvergunning*	Eind februari 2011
Inwerkingtreding omgevingsvergunning*	Medio april 2011

*Uitgaande van een procedure zonder ingediende zienswijze en bezwaren.