

Studenthousing Fascinatio B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Schouwburglaan 16
2806 AV GOUDA

datum
17 april 2023

kenmerk
1071500/1071700

Uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
(010) 284 8165

onderwerp
omgevingsvergunning eerste fase

behandeld door/e-mail
P. van Overveld
p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl

Geachte [REDACTED]

Op 16 mei 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug" voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 0502498234/20210172.

De aanvraag eerste fase betreft uw verzoek om afwijking van het geldende bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug".

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling een woongebouw voor studentenhuisvesting te bouwen met een bouwhoogte van 22,2 meter (bovenzijde doorvalbeveiliging dakterras). De begane grondvloer volgt de lijn van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, met uitzondering van de entree in 1 bouwlaag. Deze wordt voor het bouwvlak voorgesteld met een overschrijding van 3,2 meter. Vanaf bouwlaag 1 steekt het gebouw aan de Fascinatio Boulevard zijde door de rooilijn en buiten het bouwvlak. Vanaf de rechter zijkant is geen overschrijding waarna de gevel een rechte lijn volgt tot de linkerzijde met daar een overschrijding van 3,4 meter.

Activiteit

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase voor de volgende activiteit:

- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug".

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor de activiteit het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug" conform de ingediende bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.3 van de Wabo, overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.5 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Opschorten indieningstermijn ontbrekende gegevens

Op 13 januari 2022 heeft u ons verzocht de termijn voor het indienen van ontbrekende gegevens op te schorten met vier maanden.

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 5 juli 2022 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk. Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
Afwijken bestemmingsplan buitenplans/projectbesluit :	€	11811,43

Voor deze aanvraag zal € 11811,43 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Andere wettelijke bepalingen

Vergunninghouder dient zich ervan te vergewissen dat geen andere wettelijke bepalingen, zoals bijvoorbeeld bepalingen in het koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht", de uitvoering van deze vergunning belemmeren.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 17 april 2023 heeft de gemeenteraad de Verklaring van Geen Bedenkingen afgegeven. Deze is als bijlage toegevoegd.

Hogere grenswaarden geluid

Wij hebben een besluit Hogere Grenswaarde voor dit project als bijlage toegevoegd.

Wet natuurbescherming

Door de werkzaamheden zullen geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden verstoord. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, dan zal vooruitlopend een broedvogel inventarisatie worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Deze inventarisatie zal ter goedkeuring worden ingediend.

Ter inzage en inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking zes weken na publicatie van het besluit.

Inzage termijn is geweest

De omgevingsvergunning, met alle daarbij behorende stukken, lagen vanaf 25 mei 2022 tot en met 6 juli 2022 voor eenieder ter inzage.

De ter inzagelegging van dit besluit is gepubliceerd in Staatscourant, het huis-aan-huisblad 'IJssel en Lekstreek' van woensdag 25 mei 2022 en de gemeentelijke website. Ook werd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.

Dit besluit treedt in werking na afloop van een termijn van zes weken waarbinnen door belanghebbenden - die eerder zienswijzen kenbaar hebben gemaakt - beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken na de bekendmaking van het besluit. Wanneer gedurende bovengenoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven. (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen, e-mailadres: omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502498234/20210172 vermelden?

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.L. Duijmaer van Twist

mr. P. Oskam

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
1657028871343 Ruimtelijke onderbouwing incl bijlagen	Ruimtelijke onderbouwing	05-07-2022
1621154999051 publiceerbareaanvraag	Aanvraagdocument publiceerbaar	16-05-2021
1660650277203 OGV 02d plattegronden gevels doorsneden fase-1	Bestektekening	16-08-2022
1660650320209 OGV 07b gevels en doorsneden	Bestektekening	16-08-2022
Verklaring Geen Bedenkingen	Besluit	07-03-2023
Besluit Hogere Grenswaarde	Besluit	07-03-2023

Motivering van het besluit voor de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning eerste fase voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug ", op gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' met bouwvlak waarbinnen een maximale bouwhoogte van 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 85% zijn vastgesteld en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1. Het bestemmingsplan "Parkeren "is eveneens van toepassing.

Het plan is in strijd met artikel 3 van de bestemmingsplan regels, omdat wonen niet is opgenomen als toegestane activiteit in artikel 3.1. Ontheffing is in het bestemmingsplan niet opgenomen.

Het gebouw is in strijd met artikel 3.2.1, lid a van de regels, omdat de entree en het gebouw vanaf de eerste verdieping gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt voorgesteld, evenals de balkons op elke verdieping. Afwijking voor het bouwen buiten het bouwvlak is in artikel 21, lid b opgenomen in het bestemmingsplan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aangetoond dat aan deze criteria wordt voldaan.

Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Parkeren.

Wettelijk kader

Conform artikel 2.12, lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Voorliggend verzoek voldoet aan de onder punt 1 en 3 genoemde gevallen.

Hieruit volgt dat wij toepassing kunnen geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 1 en 3 van de Wabo gestelde mogelijkheid om de vergunning te verlenen.

Overwegingen

De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze aanvraag is een integraal onderdeel van de vergunning.

Beleid

Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. De diverse onderzoeken en het feit dat Rotterdam vanuit de behoefte aan snelle woonruimte, de specifieke behoefte in kaart gaat brengen, maakt dat realiseren van studentenhuysvesting nabij Rotterdam en de Erasmus Universiteit in Rotterdam bijdraagt aan het voorzien in de behoefte aan studentenhuysvesting. De behoefte blijkt voorts uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het initiatief voldoet aan het Rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Met de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de bebouwingskwaliteiten die in het gebied reeds aanwezig zijn. De bouwhoogte past binnen de hoogtes zoals deze volgens het vigerende bestemmingsplan thans van toepassing zijn.

Dit geldt ook voor de situering van de bebouwing welke grotendeels past binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug". Voor de geringe overschrijding van het bouwvlak wordt gebruik gemaakt van de daarvoor opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid. Richtlijnen van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding en de locatie is niet aangemerkt als een gebied met een beschermingscategorie. Het initiatief voldoet aan het provinciaal beleid.

Regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gestelde doelstellingen in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030. Het initiatief voldoet aan het regionaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met de 'Stadsvisie Capelle aan den IJssel'. De beoogde woningen, op een locatie die per openbaar vervoer goed bereikbaar is, dragen bij aan de volgende pijlers van het Programma Wonen:

- Toekomstbestendig ontwikkelen: woningen realiseren met name in de nabijheid van hoogwaardige OV-punten en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
- Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.

Capelle aan den IJssel ziet een grote behoefte aan huurwoningen bij de doelgroep jongeren tot 27 jaar. De realisatie van 342 studentenkamers draagt bij aan het voorzien in deze behoefte. Het plan is in lijn met het beleidsstuk 'Programma Wonen'.

Duurzaamheid

Ten behoeve van de ontwikkeling is de GPR-score van de bebouwing berekend.

De resultaten betreffen: een 8,3 voor energie, 7,9 voor milieu, 8,2 voor gezondheid, 7,7 voor gebruikskwaliteit en een 7,7 voor toekomstwaarden. De gemiddelde score bedraagt 8,0.

Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente. Doordat elke kamer zijn eigen set installaties heeft wordt het energieverbruik voor een gebouw van deze omvang zo buitenproportioneel groot dat een score van 9,0 voor het thema energie in principe niet haalbaar is.

Aangezien het in dit specifieke geval een compact gebouw betreft met 342 studentenkamers, met ieder een eigen set installaties en waarbij het over het algemeen wel een energiezuinig gebouw betreft, zijn de scores verdedigbaar. Het plan is in lijn met het beleidsstuk 'Programma duurzaamheid'.

Beeldkwaliteitsplan

De voorgenomen ontwikkeling wijkt voor wat betreft het aantal bouwlagen af van het 'Beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999'. Deze afwijking is echter stedenbouwkundig gezien gerechtvaardigd en past tevens in het vigerende bestemmingsplan (dat voor wat betreft de bouwhoogte leidend is). Verder zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen getoetst worden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, waarin het beeldkwaliteitsplan een rol speelt. Het plan heeft in deze procedure al een informele positieve kwaliteitsbeoordeling gehad door het Q-team.

Ruimtelijk Toekomst Plan Fascinatio (RTPF)

In het RTPF zijn vier belangrijke onderdelen beschreven, te weten:

1. een goede balans van wonen en werken in de buitenring;
2. regie op mobiliteit, parkeren en ontsluiting;
3. de groene beleving wordt versterkt; en
4. de entree van de wijk krijgt een hoogwaardige uitstraling.

De projectlocatie is gelegen in de zogeheten 'buitenring' van Fascinatio. Conform het RTPF dient de buitenring een gemengd beeld te krijgen, waarin zowel gewoond als gewerkt wordt.

Deze functiemenging zorgt voor meer leven in het gebied gedurende een groter deel van de dag en voor een spreiding van de parkeerdruk. Zowel vanuit het wonen als vanuit het werken liggen er kansen voor het afmaken van de buitenring. Het toevoegen van woningen zorgt voor een evenwichtigere verhouding tussen wonen en werken in de buitenrand. Het wonen gericht op jongeren, ouderen en/of wonen met zorg ligt het meest voor de hand. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, ingericht als kamergewijze verhuur, gericht op jongeren, meer specifiek gericht op studenten. Vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer en de ligging nabij onder meer de Erasmus Universiteit is de projectlocatie bij uitstek geschikt voor de realisatie van studentenkamers. Daar komt bij dat met de realisatie van studentenkamers tegelijkertijd een goede regie op mobiliteit, parkeren en ontsluiting gevoerd kan worden. Uit de behandeling van de verkeer- en parkeeraspecten in paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing volgt dat, de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de bereikbaarheid van de wijk Fascinatio zeer beperkt is. De Fascinatio Boulevard ontsluit voornamelijk bestemmingsverkeer van het noordelijk deel van het Rivium. Op deze weg zal voldoende restcapaciteit aanwezig zijn om de (zeer) beperkte verkeerstoename zonder knelpunten te kunnen afwikkelen. Opgemerkt wordt dat in het kader van de MIRT wordt gewerkt aan de oplossingen voor de bereikbaarheid van de wijk op de drukke momenten. Dit staat overigens los van de voorgenomen ontwikkeling, te meer nu het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de bereikbaarheid van de wijk nihil is. Daarnaast zal, gezien de ontwikkeling de realisatie van studentenkamers betreft, het drukste uur niet gelijk zijn met de reguliere ochtend- of avondspits, maar meer over de dag verspreid zijn. Verder zal er een goede regie zijn op het aspect parkeren. Gekozen is voor de variant waarin in eerste instantie de volledige parkeervraag van 79 parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd. Indien uit monitoring blijkt dat er een lagere parkeervraag is, dan bestaat de mogelijkheid om na omgevingsvergunning te komen tot het vervallen en vergroenen van een aantal parkeerplaatsen. De parkeerdruk mag echter in geen geval hoger dan 90% zijn.

De groene beleving van de projectlocatie zal met de voorgenomen ontwikkeling worden versterkt. Zoals in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds is beschreven wordt het terrein aan de zijde van de Fascinatio Boulevard van zoveel mogelijk groen voorzien. Ten behoeve van de inpassing van het gebouw en om te bepalen in hoeverre het gebouw en omgeving nog meer vergroening kan plaats vinden is een landschapsarchitect ingeschakeld. Deze gaat bekijken hoe de ontwikkeling in de grotere context aan kan sluiten op de nog te ontwikkelen groenstructuren en langzaam verkeerroutes in en rond de wijk.

Het vierde onderdeel zoals beschreven in het RTPF (de entree van de wijk krijgt een hoogwaardige uitstraling) ziet toe op twee poortkavels, die nog een nadere invulling moeten krijgen. De projectlocatie is niet aangewezen als een van deze poortkavels. Tot slot is de projectlocatie op de themakaart 'Projecten & ontwikkelingen' opgenomen (kavel 2K4) als locatie waarop 400 studentenwoningen worden gerealiseerd. Mede naar aanleiding van het uitvoerige participatietraject, is de voorgenomen ontwikkeling er nu op gericht 342 eenheden voor studenten te realiseren. Het initiatief voldoet aan het RTPF en aan het gemeentelijk beleid.

Archeologie

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is in het bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug" een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming vraagt het aspect archeologie om aandacht wanneer bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden). Daarbij geldt dat een omgevingsvergunning nodig is op het moment dat het gaat om 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 100 m² beslaan. Omdat deze voorwaarden overschreden zijn met het voorliggende plan, is het palenplan aan het BOOR voorgelegd.

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de eventuele noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw van een woongebouw aan de Fascinatio Boulevard te Capelle aan den IJssel beoordeeld. Aan de hand van de beoordeling is een advies opgesteld op 9 maart 2021. Het advies is opgenomen in bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing. De afdeling Archeologie ziet naar aanleiding van de voorgelegde plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie en adviseert de gemeente Capelle aan den IJssel dan ook om af te zien van een dergelijk onderzoek. Het plan voldoet aan het goed beschermen van de archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Ter plaatse en in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook niet in een aantasting van cultuurhistorische waarden.

Water

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard stelt als eis dat 5% van de toename in verharding gecompenseerd dient te worden mits deze toename meer dan 500 m² bedraagt. In de huidige situatie is het al mogelijk om tot maximaal 85% van het perceel te bebouwen. De waterhuishouding van Fascinatio is middels de Raamvergunning 2001/399 geregeld. Hierdoor hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Bij de waterhuishouding vindt bij voorliggende aanvraag geen aantasting plaats.

Behoeftte aan de gevraagde appartementen (ladder voor duurzame verstedelijking)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woongebouw met 13 woonfuncties (in de zin van het Bouwbesluit), die ruimte bieden voor 342 kamers voor de kamergewijze verhuur voor studenten. Daarnaast wordt voorzien in een aantal bijbehorende voorzieningen, zoals een fitnessruimte voor bewoners, gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende (fiets)parkeergelegenheid. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform het Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is behandeld bij het stuk beleid. De diverse onderzoeken en het feit dat Rotterdam vanuit de behoefte aan snelle woonruimte, de specifieke behoefte in kaart gaat brengen, maakt dat realiseren van studentenhuishousing nabij Rotterdam en de Erasmus Universiteit in Rotterdam bijdraagt aan het voorzien in de behoefte aan studentenhuishousing en daarmee voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Geluid (wegverkeer)

De rekenresultaten zijn in bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De gepresenteerde geluidsbelastingen per weg zijn inclusief correctie artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidsbelasting is exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Rijksweg A16

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Rijksweg A16 bedraagt ten hoogste 57 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt ook de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB (auto(snel)weg, buitenstedelijk).

Abram van Rijckevorselweg (N210)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Abram van Rijckevorselweg bedraagt ten hoogste 59 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt ook de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB (auto(snel)weg, buitenstedelijk).

Fascinatio Boulevard

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Fascinatio Boulevard bedraagt ten hoogste 53 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Rivium Boulevard

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Rivium Boulevard bedraagt ten hoogste 32 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij het studentenhuysvestingcomplex ten hoogste 63 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Hogere grenswaarden

Gelet op voorgaande wordt door het onderzoeksbureau Alcedo aan de aanvrager geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken hogere grenswaarden vast te stellen voor de beoordelingspunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit is meegenomen in een apart besluit, terug te vinden als bijlage. Er wordt apart een Besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidshinder genomen.

Bedrijven en Milieuzonering

In het gebied rondom de projectlocatie zijn woningen, kantoren en bedrijven gevestigd, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'. De projectlocatie ligt in een strook met de bestemming 'Bedrijf' langs de Fascinatio Boulevard (waar het bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug" vigeert). Binnen deze strook zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Fascinatio-Capelsebrug' en kantoren toegestaan. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

Externe veiligheid

Om te onderzoeken of aan de voor het aspect externe veiligheid geldende wetgeving kan worden voldaan is onderzoek uitgevoerd door AVIV op 21 oktober 2021. De rapportage is opgenomen in de bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing. Met de berekeningen in de rapportage wordt inzicht gegeven in de risicosituatie (het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De resultaten worden samenvattend weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. De projectlocatie ligt binnen 200 meter van de N210 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de voorliggende situatie is verder nog het maatgevende ongevalsscenario 'toxisch gas'. De mogelijke maatregelen ten einde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten. Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties. Naar verwachting zullen in zeer beperkte mate personen aanwezig zijn die niet zelfredzaam zijn bij de voorliggende aanvraag. Indien dat wel het geval is zullen ze te allen tijde aanwezig onder leiding van een of meerdere zelfredzame volwassenen zijn. Op die manier kunnen ze onder leiding van deze volwassene(n) in veiligheid worden gebracht. Gezien voorgaande zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van "verminderd zelfredzame" personen. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de projectlocatie. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen voor aanwezige personen. Daarnaast zijn de ventilatievoorzieningen afsluitbaar en op wooneenhedeniveau door de bewoner handmatig uit te schakelen. Verder worden de toekomstige bewoners goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld worden. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijde van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft aangegeven met de hiervoor benoemde maatregelen akkoord te gaan.

Overige risicobronnen

De projectlocatie is niet in het invloedsgebied van overige risicobronnen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

Luchtkwaliteit

De definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³).

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is geen sprake van de realisatie van 1.500 woningen bij één ontsluitende weg. Derhalve mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie de NIBM-rekentool gebruikt. De verwachting is dat in de praktijk sprake zal zijn van een lagere verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.10. Op basis van de berekende verkeersgeneratie kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstof

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

In het kader van gebiedsbescherming is het aspect stikstof van belang. Ten behoeve van de ontwikkeling is door bureau Mees Ruimte & Milieu een stikstofdepositie berekening uitgevoerd en een rapportage opgesteld.

De rapportage van 14 februari 2022 is opgenomen in de bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. Na berekening van de stikstofdepositie concludeert de AERIUS-calculator dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de gebruiksfase.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de eisen met betrekking tot stikstof.

Besluit m.e.r. (Milieueffectrapportage)

De ontwikkeling omvat de realisatie van één woongebouw met 13 woonfuncties, die ruimte bieden voor 342 kamers voor de kamergewijze verhuur voor studenten. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanvraagdnotitie opgesteld. De aanvraagdnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanvraagdnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit is bijgevoegd.

Bodemonderzoek

Op het perceel is een leeflaag aangebracht met een dikte van 1,2 à 1,5 meter die een verontreinigd bodem afdekt. Tijdens het veldwerk is gebleken dat de leeflaag tot een diepte circa 1,2 à 1,5 m-mv aanwezig is, onder deze diepte wordt de baggerspecie laag waargenomen. In de leeflaag (0- 1,0 m-mv) zijn geen lichte bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. In de opgegraven en geïnspecteerde grond zijn geen asbestverdachte materiaal waargenomen.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat grond (0-1,0 m-mv) van de leeflaag niet verontreinigd is met de stoffen uit het standaardpakket. De gehalten aan PFOA en PFOS in de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijden de tijdelijke landelijke achtergrondwaarde niet. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn analytisch geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijkt dat de te onderzoeken partij grond waarschijnlijk uit zand bestaat.

Vervolgens heeft veldonderzoek plaats gevonden. In de partij grond zijn gehalten PFOA (som) en PFOS (som) aangetoond die voldoen aan de Tijdelijke Landelijke Achtergrondwaarden. De overige gehalten (stoffen uit het standaardanalysepakket) voldoen aan de klasse 'Achtergrondwaarde'. De grond kan op basis van het geactualiseerde "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 29 november 2019 worden toegepast ter plaatse van onder meer de bodemfuncties 'wonen met tuin'. Aangezien – behalve het realiseren van heipalen – onder de leeflaag geen werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt niet verwacht dat het aspect bodem om nadere aandacht vraagt. Het staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeernorm voor kamerverhuur zijn in het gemeentelijk parkeerbeleid alleen normen opgenomen voor niet zelfstandige eenheden (waarbij geen sprake is van de specifieke doelgroep studenten(woningen/kamers)). Voor niet zelfstandige eenheden geldt een norm van 0,25 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de gemiddelde parkeernorm uit de CROW voor kamerverhuur, studenten, niet- zelfstandig (minimale norm van 0,2 en een maximale norm van 0,3 per kamer).

Omdat de locatie zeer gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer, de Erasmus Universiteit en de Hogeschool van Rotterdam, wordt geen groot onderscheid verwacht tussen het autobezit van zelfstandige en niet-zelfstandige (studenten)kamers.

Het uitgaan van de (voor de CROW gemiddelde) parkeernorm van 0,25 is derhalve gerechtvaardigd. De normatieve parkeerbehoefte bedraagt in dat geval 86 parkeerplaatsen (342 kamers * 0,25).

De parkeerplaatsen voor de woningen zullen niet allemaal op dezelfde momenten worden gebruikt, omdat niet alle bewoners en bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn. Hierdoor is op bepaalde momenten dubbelgebruik van de te realiseren parkeerplaatsen mogelijk. Aan de hand van aanwezigheidspercentages zoals genoemd in het gemeentelijk parkeerbeleid is maatgevende parkeerbehoefte bepaald. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 79 parkeerplaatsen. Zie ook paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook de mogelijkheid beschreven om het aantal parkeerplaatsen naar beneden bij te stellen indien in de praktijk blijkt dat de behoefte lager is dan de te realiseren 79 parkeerplaatsen, zodat er ruimte komt voor een groenere inrichting van de kavel. Deze optie wordt **niet** mee vergund in deze vergunning. Wanneer zich dit voordoet, zal te zijner tijd een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de aanleg van 79 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de maatgevende parkeerbehoefte en het bestemmingsplan Parkeren.

Flora- en Fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling is door IDDS een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 22 februari 2021 is bijgevoegd in de bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Soortenbescherming

Binnen de projectlocatie kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (15 maart - 15 augustus). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Natuurbescherming

Zie het onderdeel over stikstof.

Conclusie

Het plan voldoet aan soortenbescherming en natuurbescherming.

Participatie (Maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd, te weten:

- Fysieke voorlichtingsavond aan de buurt: 16-12-2019
- Videoconference overleg met gemeente en WOP, incl. Q&A: 17-12-2020
- Videoconference overleg met gemeente en WOP, incl. Q&A: 22-03-2021
- Klankborden met bewoners en St. Wijkbelangen Fascinatio: 08-09-2021
- Klankborden met bewoners en St. Wijkbelangen Fascinatio: 29-09-2021
- Fysieke voorlichtingsavond aan de buurt [informatiemarkt: 06-10-2021
- Planpresentatie inclusief planbeschrijving aan raadsleden Raad: 11-11-2021
- Planbesprekingen met Collega van B&W: 30-11-2021
- Klankborden met WOP DB: 09-02-2022
- Klankborden met bewoners en St. Wijkbelangen Fascinatio: 17-02-2022
- Bezoeken referentieprojecten toekomstig exploitant met WOP: 05-04-2022 (het verslag van dit bezoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing)
- Bezoeken referentieprojecten toekomstig exploitant met SWF: uitnodiging verstuurd
- Bezoeken referentieprojecten met raadsleden en college: vindt nog plaats

Naar aanleiding van het participatietraject met de gemeente en de (directe) omgeving van het projectgebied, is het ontwerp voor de beoogde studentenhuysvesting veelvuldig aangepast. Waar het initiatief er eerst op was gericht om circa 480 studenten te huisvesten, is dit later aangepast naar 428, 417, 400 en tot slot 342 studenten. Parallel hieraan is ook het bouwvolume aangepast van 27,5 meter naar 25 meter (conform het geldende bestemmingsplan) en tot slot 22,41 meter (bovenkant doorvalbeveiliging). De gebouwbreedte is ten opzichte van het eerste ontwerp ook 7,7 meter smaller gemaakt. Dit resulteert in het huidige initiatief dat bestaat uit de realisatie van 13 woonfuncties met daarin ruimte voor 342 zelfstandige eenheden voor de kamergewijze verhuur aan studenten, in bebouwing met een hoogte van circa 22 meter.

Daarnaast was in het participatietraject veel aandacht voor het aspect parkeren. Mede naar aanleiding van de vragen en opmerkingen hierover wordt (zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk) geborgd dat voldaan wordt aan de parkeernorm conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Naast de gehouden bijeenkomsten heeft ook een gemeentelijke enquête plaatsgevonden voor wat betreft de parkeeroplossing. De uitkomsten van deze enquête zijn betrokken bij de definitieve keuze voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gekozen is voor de variant waarin in eerste instantie de volledige parkeervraag van 79 parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd. Indien uit monitoring blijkt dat er een lagere parkeervraag is, dan bestaat de mogelijkheid om, met omgevingsvergunning, tot het vervallen en vergroenen van een aantal parkeerplaatsen. De parkeerdruk mag echter in geen geval hoger dan 90% zijn.

Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de gehele wijk voor dit plan is.

Exploitatieplan

Plankosten voor een bouwplan (onder andere de realisatie van één of meerdere woningen, zie artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moeten wettelijk verhaald worden. Voor de planontwikkeling worden deze middels een koopovereenkomst verhaald, welke op 24 september 2021 is afgesloten met Whitehouse Development B.V.. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro).

Bij het nemen van het besluit hebben wij voorts overwogen dat:

- het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning eerste fase voor het afwijken van het bestemmingsplan "Fascinatio Capelsebrug" voor een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 te verlenen.