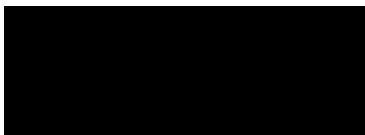




BESLUIT



datum
30 mei 2023

kenmerk
1160116/1160128

uw kenmerk/brief van
doorkiesnummer x
010) 284 8664

onderwerp
omgevingsvergunning Fase 1 Fascinatio Boulevard
Kavel 1K1

behandeld door/e-mail
W.L.G. Bolleboom
w.l.g.bolleboom@capelleaandenijssel.nl

Geachte 

Op 19 januari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een Fase 1 omgevingsvergunning ontvangen voor een woongebouw met 71 woningen op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 1K1. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 0502684629/20220011.

Projectomschrijving

Het project bestaat uit een woongebouw met 71 woningen op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 1K1.

Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:
- afwijken van het bestemmingsplan 'Fascinatio - Capelsebrug'

Besluit

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder c en artikel 2.5 lid 1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan conform de ingediende bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld. Daarnaast hebben wij besloten om voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Inwerkingtreding en beroep

Het definitieve besluit treedt in werking na afloop van de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift vangt aan op de dag volgend op de verzenddatum van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 14010
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 9 februari 2022 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Wet natuurbescherming

Door de werkzaamheden zullen geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden verstoord. Er is afdoende onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig is.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo, zodat een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op 13 februari 2023 heeft de gemeenteraad de ontwerpverklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Omdat er tijdens de zienswijzeperiode geen zienswijzen zijn ingediend, geldt de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De verklaring is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Hogere waarden besluit

Wij hebben het besluit Hogere Grenswaarde als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Crisis- en herstelwet

Het project betreft een activiteit als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 onder a juncto artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet is op deze omgevingsvergunning van toepassing.

M.e.r beoordelingsbesluit

Op 30 augustus 2022 hebben wij besloten dat geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van dit project.

Stikstofdepositie

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen.

De AERIUS-berekening is als bijlage toegevoegd aan dit besluit. Hiermee is aangetoond dat er geen sprake is van een relevante stikstofdepositie in natuurgebieden

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit, met alle daarbij behorende stukken, hebben van donderdag 23 februari 2023 t/m woensdag 5 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen bij het informatiecentrum in het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

Eenieder kon binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u een beroep schrift sturen naar:

Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Het beroep schrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit verstuurd zijn.

In het beroepschrift zet u: naam en adres, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en waarom u het niet met het besluit eens bent. Vergeet u niet het beroepschrift te ondertekenen! Dit besluit is tot stand gekomen met toepasselijheid van de Crisis- en herstelwet. Uw beroep wordt derhalve niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen gronden meer worden aangevuld. Voor het instellen van beroep bent u kosten (griffierecht) verschuldigd aan de rechtbank. U ontvangt hiervoor een rekening van de rechtbank.

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. W.L.G. Bolleboom, telefoon: (010) 284 8664, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres: w.l.g.bolleboom@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502684629/20220011 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
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589685620_220119_2006_FSC_6e_verdieping.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589665187_220119_2006_FSC_2e-tm-5e-verdieping.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589644250_220119_2006_FSC_1e-verdieping.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589591607_220119_2006_FSC_aanzicht zijde-hortus.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589555678_220119_2006_FSC_aanzicht riviumblvd.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589533457_220119_2006_FSC_aanzicht rijckevorselweg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642590962965_papier enformulier.pdf	Aanvraagdocument	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589729480_220119_2006_FSC_dakaanzicht.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589705317_220119_2006_FSC_begane grond.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589030658_bodem onderzoek.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642588967193_behoeft onderzoek.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642588859666_AERIUS.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642751255042_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar	21-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589496638_220119_2006_FSC_aanzicht hofgevel-zuid.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589470235_220119_2006_FSC_aanzicht hofgevel-oost.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589447952_220119_2006_FSC_aanzicht hofgevel-noord.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589402118_220119_2006_FSC_aanzicht fascinatioblvd.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589273346_verkeer parkeren.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589240266_ruimtelijke onderbouwing.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589184921_quickscan flora fauna.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589149770_geluid onderzoek.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589067416_extern veiligheid.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642590962978_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1642589771802_220119_2006_FSC_situatie.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-01-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1644405114027_gew_ruimt onderbouwing.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	09-02-2022
/6666799/basisset_aanvraag/6666799_1644405291456_gew_voerkeer park.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	09-02-2022

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 voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor een woongebouw met 71 woningen op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 1K1 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Fascinatio - Capelsebrug' vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013, en is hiermee in strijd. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt namelijk de bestemming 'bedrijventerrein', een woongebouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ter plaatse is ook het bestemmingsplan "Parkeren" van toepassing. Het plan is hiermee in overeenstemming.

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 3 genoemde gevallen.

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

Overwegingen

Beleid

Rijksbeleid

Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde. Voorliggend initiatief valt binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling" en ligt in bestaand stedelijk gebied. Conform de vereisten van de Ladder van duurzame verstedelijking dient de behoefte aan de ontwikkeling nader beschreven/gemotiveerd te worden. Hiertoe heeft de initiatiefnemer onderzoek uit laten voeren (zie bijlage [behoefteonderzoek]). In het door STEC Groep uitgevoerde onderzoek is de langetermijnprognose van de vraag naar woningen geconfronteerd met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Uit de confrontatie blijkt dat er een ruime behoefte is aan woningen in de marktregio Rotterdam-Capelle voor de komende 10 jaar. Het onderzoek constateert voorts dat er kwalitatief ook met name behoefte aan appartementen is, onder andere voor starters, ouderen, expats en studenten. Het plan voorziet derhalve zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte aan nieuwe woningen.

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woning.

Provinciaal beleid

Het plan is in lijn met de beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie en voldoet aan de gestelde regels in de Omgevingsverordening. Het betreft een gebiedseigen ontwikkeling in stedelijk gebied, die qua schaal past bij de omgeving. Er is vastgesteld dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een gerichte vraag naar appartementen in de regio. Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woningen.

Regionaal beleid

Het plan past binnen de door de regio gestelde beleidskader. Er wordt met de beoogde ontwikkeling voorzien in een gerichte vraag naar appartementen in de regio. Vanuit regionaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woningen.

Gemeentelijk beleid

De stadsvisie 'Capelle; stadsdorp tussen IJssel, stad en groen' (vastgesteld september 2021) vormt een brede toekomstvisie op de leefomgeving voor Capelle gericht op ruimte, maatschappij en veiligheid. Het geeft een antwoord op hoe Capelle er in 2040 uit ziet. De stadsvisie is ook omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. Er is rekening gehouden met de stadsvisie in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage). De aanvraag voldoet hieraan. Het Programma Wonen 2019-2022 'Thuis in een veelzijdige woonstad' is in 2019 door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel vastgesteld. Er is rekening gehouden met het programma in de ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag voldoet hieraan.

Het Programma Duurzaamheid 2019-2022 'Slim op weg naar een duurzaam Capelle' is in 2019 door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel vastgesteld. Het Programma Duurzaamheid is opgebouwd vanuit drie pijlers:

- Energietransitie: het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van CO₂ te verlagen. Dit doen we door de vraag naar energie te verkleinen via besparing en de opwekking van energie te verduurzamen.
- Klimaatadaptatie: het klimaat verandert. Daarom passen we ons aan om de gevolgen van (versnelde) klimaatverandering op te vangen en de schade en overlast zoveel mogelijke beperken. Hiervoor richten we onze leefomgeving klimaatbestendig in.
- Circulaire economie: het omvormen van ons economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en reststoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van reststoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen. Het besluit betreft een fase I vergunning, bij de fase II vergunning wordt dieper ingegaan op het toepassen van grondstoffen en reststoffen. De aanvraag voldoet hieraan.

In het stuk 'Ruimtelijk toekomst perspectief Fascinatio' (RTPF) wordt er gewezen op de poortfunctie van kavel 1k1. Deze poortfunctie stelt dan ook eisen aan onder andere de bouwmassa, de manier waarop het parkeren uit het zicht wordt opgelost, het programma en het open karakter van de gevels en de kwaliteit van architectuur. De beoogde uitstraling op de hoekkavels is van hoogwaardige kwaliteit in uiterlijke vormgeving, waarbij hoogte een belangrijk uitgangspunt is. De voorgenomen bestemming van de woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling voorziet in een duurzaam gebouw dat qua schaal aansluit op de omgeving en ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan het gebied, alsook voorziet in de grote behoefte naar woningen in de regio Rotterdam-Capelle. Het plan voldoet aan het in de stadsvisie beoogde "gemengd stedelijk milieu". Onderstaand wordt het plan getoetst op basis van de 4 basisprincipes van het RTPF.

In het RTPF worden vier belangrijke onderdelen uitgelicht, namelijk:

1. Een goede balans van wonen en werken in de buitenring:
 - het plan voor Fascinatio kavel 1K-1 voorziet in woningen in de vorm van appartementen en bedrijvigheid door middel van 4 woon-werkwoningen in de plint van het gebouw. Hiermee is het een bijzondere aanvulling van kleinschalig werkprogramma in de buitenring van Fascinatio;
 - het plan voorziet in een goede mix van grotere en kleinere woningen voor verschillende doelgroepen, onder andere startende jongeren en doorstromende ouderen;
 - ondersteunende noodzakelijke functies als techniek, berg- en stallingsruimten zijn fraaieïntegreerd in de architectuur alsmede de groene inrichting.
2. Regie op mobiliteit, parkeren en ontsluiting:
 - de huidige in- en uitrit voor 1K-1 blijft gehandhaafd. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen;
 - we stimuleren andere modaliteiten (keuzevrijheid) voor bewoners, door de fietsparkeerplekken goed bereikbaar en onderdeel van de dagelijkse routine van bewoners te maken. Zo kan de auto vaker blijven staan.
3. De groene beleving versterkt:

Groene beleving van het plan 1K-1 wordt verstrekt door de volgende aspecten:

 - voldoende ruimte aan de zuidkant van het gebouw voor een 'groene' wandelroute;
 - stedenbouwkundig is het plan omzoomd met een haag, zodat het een fraaie uitstraling heeft naar de omgeving;
 - enkele parkeerplekken worden bewust niet aangelegd, opgeofferd, zodat bomen in de volle grond kunnen groeien en er een positief effect ontstaat voor de lokale biodiversiteit, alsmede een groene uitstraling;

- aan de noord-, west- en zuidzijde van het object worden snelle & langzame klimmers geplant, die langs de gevel omhoog zullen groeien. Hierdoor krijgen de eerste twee verdiepingen rondom een groene(re) uitstraling en de zuidgevel krijgt op 4 plaatsen een gaas waardoor het groen tot en met de 5^e verdieping kan groeien;
 - de binnentuin krijgt bijzondere aandacht met extra groen en zitplekken voor bewoners. Ook hier komen bomen in de volle grond. 1 in de parkeergarage en 1 minder grote boom op de 1^e verdieping in een groene en ruime plantenbak, die ook dienst doet als zitjes en ontmoetingsplek voor bewoners;
 - op de daken worden zonnepanelen voorzien voor een duurzaam gebouw.
4. De entree van de wijk krijgt een hoogwaardige uitstraling:
- het gebouw heeft een poortfunctie voor de hele wijk en is dusdanig conform het BeeldKwaliteitsPlan ontworpen. De steenkleur en de stijl van de architectuur zijn hierop aangepast (jaren 30);
 - de hoofdmassa maakt een duidelijk gebaar door middel van een overstek met een klassieke boog op de hoek van de rotonde, zodat de entree van het gebouw direct zichtbaar is voor bezoekers en passanten;
 - hierdoor is de uitstraling niet alleen hoogwaardig, maar door de vormgeving past deze ook bij de gewenste stijl van het BKP;
 - het plan is aangepast en afgestemd op de zichtlijnen die worden benoemd in het RTPF:
 - een zichtlijn aan de oostzijde tussen Hortus en 1K-1 van ca. 17 meter breed, en
 - een zichtlijn op de rotonde met erachter de vijver vanaf de braingate building
 - de uitnodigende plint conform RTPF is vormgegeven als dubbelhoge fraaie puien, zodat de plint 6 meter hoog lijkt;
 - het gebouw krijgt aan de westzijde een extra verdieping, om de entree van de wijk met een hoogteaccent te benadrukken conform het RTPF. Het woningbouwplan 1K-1 voldoet hiermee aan de 4 basisprincipes van het RTPF.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug" aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Archeologische Verwachtingswaarde 1) is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen die dieper gaan dan 2 meter beneden NAP over een oppervlakte groter dan 100 m² kunnen archeologische waarden aantasten. Op het perceel is een leeflaag aangebracht. Deze mag niet worden aangetast. De grondwerkzaamheden die ten behoeve van de realisatie van het plan worden uitgevoerd, zullen dan ook niet dieper reiken dan 2 meter beneden NAP, met uitzondering van de heipalen en de liftput. Er zullen ca. 205 heipalen van ca. 0,4 x 0,4 meter toegepast worden, die door de leeflaag zullen steken, in totaal derhalve ca. 33 m², en een liftput van ca. 10 m². Gezamenlijk blijven deze oppervlaktes dus ruim onder de 100 m². Hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In en om het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot verstoring van de bodem die dieper gaan dan 2 meter beneden NAP over een oppervlakte groter dan 100 m². Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming.

Water

Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein.

Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. In de huidige situatie is het op grond van het bestemmingsplan reeds mogelijk tot 85% van het plangebied te bebouwen. Het voorliggende plan voorziet in een bebouwing/verharding van minder dan deze 85%. Uitgaande van de feitelijke situatie neemt het verhard oppervlakte wel toe.

De watercompensatie heeft reeds plaatsgevonden binnen het peilgebied voor het gehele bedrijventerrein tijdens het bouwrijp maken (raamvergunning 2001/399). Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij de bouwactiviteiten gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitloggen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale herontwikkeling). Er bestaan derhalve voor wat betreft waterspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

Behoeftte aan de gevraagde appartementen (ladder voor duurzame verstedelijking)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren aan de hand van de ladder. Voorliggend initiatief valt binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling" en ligt in bestaand stedelijk gebied. Conform de vereisten van de Ladder dient de behoefte aan de ontwikkeling nader beschreven/gemotiveerd te worden. Hiertoe heeft de initiatiefnemer onderzoek uit laten voeren (zie bijlage [behoefteonderzoek]). In het door STEC Groep uitgevoerde onderzoek is de langetermijnprognose van de vraag naar woningen geconfronteerd met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Uit de confrontatie blijkt dat er een ruime behoefte is aan woningen in de marktregio Rotterdam-Capelle voor de komende 10 jaar. Het onderzoek constateert voorts dat er kwalitatief ook met name behoefte bestaat aan appartementen, onder andere voor starters, ouderen, expats en studenten.

Het plan voorziet derhalve zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte aan nieuwe woningen.

Geluid (wegverkeer)

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van het wegverkeer van de Abram van Rijckevorselweg, Rivium Boulevard en Fascinatio Boulevard. Er is geen onderzoek gedaan naar de nabijgelegen 30 km/u-wegen. De verkeersintensiteit is beperkt waardoor de invloed van deze wegen akoestisch niet relevant is.

Het onderzoek is uitgevoerd door Peutz, in het kader van het bouwen van een appartementengebouw met 71 appartementen. De appartementen worden met name belast door het geluid ten gevolge van het wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg, Rivium Boulevard en Fascinatio Boulevard. Ten behoeve van het onderzoek zijn akoestische rekenmodellen opgesteld, waarmee de geluidbelasting ten gevolge van genoemde bronnen op het terrein en het gebouw is berekend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB voor de Abram van Rijckevorselweg (59 dB), de Rivium Boulevard (55 dB) en de Fascinatio Boulevard (max. 54 dB) wordt overschreden. De geluidbelasting van de Abram van Rijckevorselweg overschrijdt ook de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB, omdat deze weg wordt gekwalificeerd als autoweg. Voor autowegen gelden strengere normen dan voor stedelijke wegen.

Vanwege de Abram van Rijckevorselweg worden maatregelen getroffen zoals:

- a. de galerij aan de zijde van de Abram van Rijckevorselweg (zuidgevel) wordt gedeeltelijk beglaasd, waardoor de gevelbelasting op de achterliggende woningen niet hoger is dan 53 dB
- b. voor de appartementen aan de zijde van de Rivium Boulevard waar geen sprake is van een geluidluwe gevel worden de buitenruimtes verglaasd. Hierdoor ontstaan geluidluwe buitenruimtes. De appartementen op de hoek van de Rivium Boulevard en de Fascinatio Boulevard worden voorzien van een (verglaasde) loggia. De buitenruimtes en loggia's worden zo vormgegeven dat in gesloten toestand sprake is van buitenluchtcondities.

Door deze maatregelen kan de geluidbelasting naar 53 dB worden verlaagd, waardoor de maximaal toelaatbare waarde niet meer wordt overschreden en een hogere waarde kan worden verleend. Voor de Rivium Boulevard en de Fascinatio Boulevard wordt een hogere grenswaarde van respectievelijk 55 en 54 dB verleend.

Op grond van het Afwegingskader hogere grenswaarden Wet geluidhinder worden de hierboven benoemde maatregelen toegepast, zodat bij alle woningen geluidluwe gevels en buitenruimten aanwezig zijn en kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Maatregelen om de verwachte geluidbelasting aan de gevels van de appartementen door het wegverkeer te beperken, zijn onvoldoende doeltreffend en ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. De totale geluidsbelasting op de locatie biedt met toepassing van de hierboven genoemde compenserende maatregelen een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving.

Bedrijven en Milieuzonering

In voorliggende situatie is sprake van een gemengd woonwerkgebied, waarin verschillende bestemmingen samenkomen. Zo zijn binnen Fascinatio bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 (richtafstand 30 meter). De kavel ligt tegenover het perceel aan de overzijde van de afrit van de Abram van Rijkevorselweg. Dit is een kantorencomplex (richtafstand 10 meter). Er is ook een tankstation¹ (richtafstand 10 meter) nabijgelegen. Op wat grotere afstand van het plangebied is bedrijventerrein Rivium gelegen. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (richtafstand 30 meter) toegelaten. Op grotere afstand is tevens een waterzuiveringsinstallatie met een windturbine aanwezig. Geen van de genoemde richtafstanden geeft een hindercirkel die overlapt met het plangebied.

N.B. Formeel kent het direct naastgelegen perceel aan de oostzijde ook een bedrijfsbestemming met een richtafstand van 30 meter, waardoor de bijbehorende hindercirkel over het plangebied ligt. Op dit perceel is echter in 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een woongebouw (plan "Hortus"), waardoor hier geen sprake is van wederzijdse belemmeringen. Verwacht mag derhalve worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen voor wat betreft omliggende bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten en gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn. Ten behoeve van de bepaling van het externe risico worden twee risicomaten gehanteerd, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat kwetsbare objecten zoals woningen en zorginstellingen niet zijn toegestaan binnen de 10-6 contour. De contouren worden berekend aan de hand van met name stoffeigenschappen zoals giftigheid en brandbaarheid. Ook zijn locatie specifieke eigenschappen van belang (hoogteligging, overgangen e.d.). Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een factor van de zogenaamde oriëntatiewaarde.

Inventarisatie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. De rijksweg A16 is als onderdeel van het Basisnet een aangewezen route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Over de Abram van Rijkevorselweg (N210) is ook sprake van transport van O 16485-2-RA-002 27 gevaarlijke stoffen, het gaat voor deze weg om een beperkt aantal transporten in de categorie GF3 (LPG). Nabij het plangebied ligt voorts een tankstation waar in het verleden ook LPG verkocht werd. De verkoop van LPG is echter beëindigd (en de vergunning hiervoor ingetrokken). Vanwege de aanwezigheid van risicobronnen is een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de bijlage [externe veiligheid].

N.B. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie reeds bij recht een fors kantorenprogramma toegestaan. Uitgaande van de bouwmogelijkheden op het perceel (bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogte) is ca. 15.000 m² bvo aan kantoor mogelijk. In het externe veiligheidsonderzoek (zie bijlage) is voor de bestaande situatie uitgegaan van een wat kleiner kantorenprogramma (5.250 m²), vergelijkbaar met de oppervlakte van het woningbouwplan.

Uit het onderzoek blijkt dat de plaatsgebonden 10-6-contour 0 meter bedraagt. Het groepsrisico bedraagt in de bestaande situatie –dus inclusief kantorenprogramma in het plangebied- ca. 1,20 maal de oriëntatiewaarde. Het plangebied zelf draagt zeer beperkt bij aan het groepsrisico, omdat de grote kantorenlocaties direct naast de Abram van Rijckevorselweg (N210) maatgevend zijn voor de omvang van het groepsrisico. In de toekomstige situatie, met woningbouw in het plangebied, bedraagt het groepsrisico ca. 1,18 maal de oriëntatiewaarde. De realisatie van het bouwplan leidt derhalve niet tot een verhoging van het groepsrisico, er is zelfs sprake van een (geringe) verlaging van het groepsrisico.

Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van de beoogde ontwikkeling vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de N210 in zowel de huidige als de toekomstige situatie hoger is dan de oriëntatiewaarde. Conform artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient een dergelijke oriëntatiewaarde verantwoord te worden. In het onderzoek is een onderbouwing gegeven welke maatregelen in het project zijn getroffen teneinde de risico's zoveel mogelijk te reduceren/beheersen. Het gaat dan om aspecten zoals ruimtelijke inrichting, bouwkundige maatregelen, zelfredzaamheid, hulpverlening en organisatorische mogelijkheden. Inzake de verantwoording van het groepsrisico dient advies te worden ingewonnen bij de veiligheidsregio/brandweer. Deze is akkoord gegaan op 25 januari 2022 en had geen aanvullingen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek [externe veiligheid] wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een groepsrisico hoger dan de oriëntatiewaarde, maar dat geen sprake is van een toename van dit risico. Inzake de verantwoording van het groepsrisico dient advies te worden ingewonnen bij de veiligheidsregio/brandweer.

Op 25 januari 2022 is de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond akkoord gegaan met het onderzoek.

Luchtkwaliteit

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen (op grond van de Monitoringstool NSL) in 2020 nabij het plangebied respectievelijk 28 µg/mg/m³, 20 µg/mg/m³ en 12 µg/mg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/mg/m³.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stikstof

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen. Gronden behorende tot het NNN liggen op meer dan 1,5 kilometer van het plangebied, het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op ca. 7 kilometer van het plangebied. In relatie tot het Natura 2000-gebied is met name de stikstofdepositie van belang. Stikstofdepositie kan zowel tijdens de bouwfase als gebruiksfase optreden.

De bouwfase is bij de beoordeling onderzocht en goedgekeurd. Voor wat betreft de gebruiksfase is voor een aardgasvrij woningbouwplan uitsluitend de stikstofdepositie vanwege het verkeer van en naar het plangebied van belang. De stikstofdepositie van deze verkeersgeneratie is berekend met behulp van de hiertoe voorgeschreven rekenmethode AERIUS. De AERIUS-berekening is toegevoegd in de bijlage[AERIUS].

Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar in Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve is ook getoetst op kortere afstand tot het plangebied (in dit geval op 2 kilometer afstand). Ook hier bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/hectare/jaar. Er is derhalve geen sprake van een relevante stikstofdepositie in natuurgebieden.

Besluit m.e.r. (Milieueffectrapportage)

Op 30 augustus 2022 hebben wij besloten dat geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van 71 appartementen op de hoek van de Fascinatio Boulevard met de Rivium Boulevard (kavel 1K-1). Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Deze m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd conform paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) en is gebaseerd op hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten, waaronder paragraaf 4.1 Milieueffectrapportage van de ruimtelijke onderbouwing van 12 november 2021 en de bijbehorende onderzoeken.

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken is dit m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk, volgens artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r., omdat de voorgenomen activiteit een stedelijke ontwikkeling is en een omvang heeft van 71 woningen. Het aantal woningen ligt ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen, waardoor een MER besluit niet noodzakelijk is.

Bevoegd gezag

Wij zijn het bevoegd gezag in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en daarmee bevoegd dit m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Er hoeft geen MER te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.

Bodemonderzoek

Aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van appartementen op de locatie. Het doel van het bodemonderzoek is het verifiëren van de kwaliteit en dikte van de op de locatie opgebrachte leeflaag, om te bepalen of deze voldoet om de locatie geschikt te verklaren voor het toekomstige gebruik, appartementen, parkeren en (openbaar) groen, dan wel of er maatregelen noodzakelijk zijn om de locatie hiervoor geschikt te maken.

De onderzoeksofzet is gebaseerd op de NEN 5725 (vooronderzoek) en de NEN 5740 (verkenkend bodemonderzoek) zoals deze zijn uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut. Bodex Milieu B.V. is een onafhankelijk bureau dat naast NEN-EN-ISO 9001, NEN-EN-ISO 14001, VCA**, CO2-prestatieladder (trede 5), is gecertificeerd conform BRL SIKB 1000 (protocol 1001, 1002 en 1003), BRL SIKB 2000 (protocol 2001, 2002, 2003 en 2018) en BRL SIKB 6000 (protocol 6001 en 6003). De in de onderhavige rapportage beschreven werkzaamheden zijn onder certificaat uitgevoerd (certificaatnummer: EC-SIK-02238, d.d. 1 juli 2021). In dit bodemonderzoek is protocol 20011, van de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 20002 van toepassing.

Overeenkomstig het eerdere advies van DCMR milieudienst Rijnmond zal een beperkt bodemonderzoek worden uitgevoerd gericht op het vaststellen van de dikte en de milieu hygiënische kwaliteit van de leeflaag. Er is geen aanleiding om nader onderzoek naar de kwaliteit van de diepere bodem en het grondwater uit te voeren. Om boven beschreven doel te bereiken, is gekozen voor een onderzoeksstrategie afgeleid van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (NEN 5740 ONV-NL), ervan uitgaande dat de bodem tot 1,0 meter minus maaiveld (m-mv) homogeen van samenstelling is. Het doel van het verkenkend bodemonderzoek in deze situatie is aan te tonen dat in de leeflaag redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen in gehalten boven de achtergrondwaarden aanwezig zijn en de leeflaag van voldoende dikte is.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie tot ten minste 1,3 m-mv. sprake is van een zintuiglijk schone zandlaag. In één boring (B06) wordt op 1,3 m-mv. een kleilaag aangetoond. Het is niet bekend wat de dikte van de kleilaag is. In de overige boringen wordt tot de maximale boordiepte van 1,5 m-mv. de zandlaag aangetroffen.

In het grondmengmonster Mm02 van de bovengrond zijn lichte verhogingen (overschrijding van de achtergrondwaarden) met cadmium en PCB aangetoond. Indien het grondmonster indicatief wordt getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit, wordt het grondmonster (indicatief) als AW beoordeeld. In de overige drie grondmengmonsters (boven- en ondergrond) zijn geen verhogingen van de onderzochte parameters aangetoond.

De voor de locatie opgestelde hypothese (onverdacht) dient formeel te worden verworpen, daar in de grond lichte verontreinigingen (cadmium en PCB) zijn aangetoond. Het verwerpen van de vooraf gestelde hypothese heeft in onderhavig onderzoek, gezien de zeer minimale overschrijdingen) geen directe gevolgen inzake de adequaatheid van het onderzoek, of enige gevolgen voor het verder ontwikkelen van deze locatie. De bodem is derhalve geschikt voor het beoogde woongebouw.

Parkeren

Op grond van bestemmingsplan (BP) parkeren zijn er 90 parkeerplaatsen en 284 fietsparkeerplaatsen, waarvan 12 voor bezoekers, noodzakelijk. Het plan voorziet in 90 parkeerplaatsen voor auto's op het eigen terrein en 284 fietsparkeerplaatsen, waarvan 12 voor bezoekers, op het eigen terrein. Het plan is hiermee in overeenstemming met het Bestemmingsplan parkeren. In de bijlage (verkeer en parkeren) wordt het parkeren nader gemotiveerd.

Door Goudappel Coffeng is onderzoek uitgevoerd inzake verkeer en parkeren. Het onderzoek is bijgevoegd in de bijlage [verkeer en parkeren]. Wij conformeren ons naar de conclusies in dit rapport.

Flora- en Fauna

Teneinde de gevolgen van de ingrepen in het plangebied voor de flora en fauna te beoordelen is een quickscan uitgevoerd, zie bijlage [flora en fauna]. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie ongeschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor soorten die in de Wet natuur bescherming (Wnb) zijn opgenomen.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

Exploitatieplan

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verlenen wij de omgevingsvergunning 1^e fase voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Fascinatio" voor een woongebouw met 71 woningen op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 1K1.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 10 pt