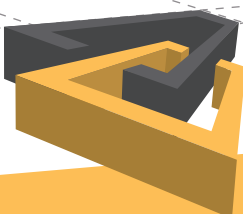


re·BUS

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **VALCKENSTEYN**

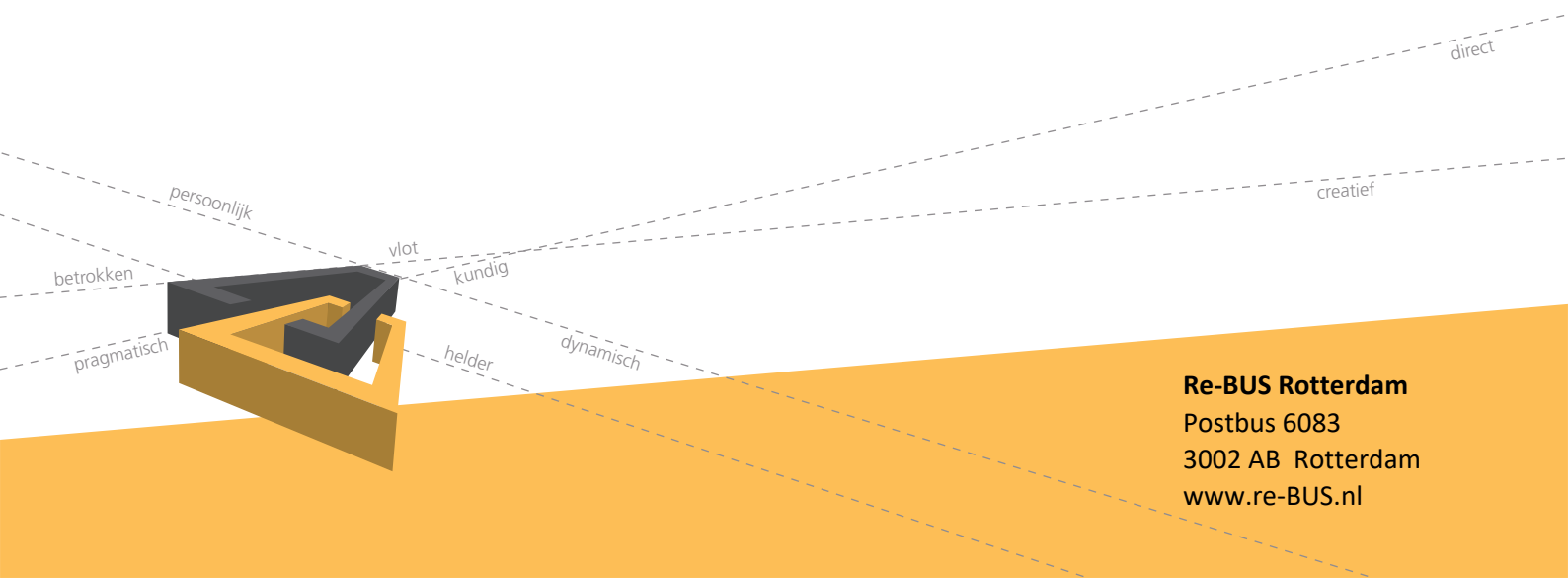


10 maart 2021

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VALCKENSTEYN

Datum	10 maart 2021
In opdracht van	Woonstad Rotterdam



Re-BUS Rotterdam
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.re-BUS.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Historie en bestaande situatie.....	13
3.2 Projectbeschrijving	13
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	15
4.1 Geluid.....	15
4.2 Bodem.....	16
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Flora en fauna	17
4.5 Duurzaamheid.....	18
4.6 Milieueffectrapportage	19
5. UITVOERBAARHEID	21
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	21
5.2 Vooroverleg	21
6. CONCLUSIE	23

1. INLEIDING

1.1 *Inleiding*

Aan de Burghsluissingel in de Rotterdamse wijk Pendrecht bevond zich sinds het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw het gebouw Valckensteyn. Met 200 woningen en gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen was het jarenlang het hoogste gebouw van de wijk en vormde het tot de sloop in 2012 een markant herkenningspunt. Nadien hebben de gronden braak gelegen in afwachting van nieuwbouw. Inmiddels is Woonstad Rotterdam voornemens hier een modern woongebouw te realiseren met 82 huurwoningen. Ook dit gebouw zal de naam Valckensteyn dragen.

Hoewel aan het betreffende perceel in het bestemmingsplan “Pendrecht” een bestemming is toegekend die de realisatie van het nieuwe woongebouw zondermeer toestaat, is ten aanzien van de gebruiksbepalingen sprake van een strijdigheid; de geldende bestemming staat uitsluitend woningen toe met gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen, terwijl de beoogde nieuwe woningen niet als zodanig kunnen worden aangemerkt. Vergunningverlening is dan ook alleen mogelijk ‘in afwijking van het bestemmingsplan’. Dit kan met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing dient daartoe ter onderbouwing, maar moet wel in samenhang gelezen worden met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan blijft immers zondermeer van kracht en deze onderbouwing dient uitsluitend ter motivering dat ondanks de gebruiksafwijking voldaan blijft worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De locatie bevindt zich aan de zuidelijke rand van de wijk Pendrecht, ten oosten van Burghsluissingel en ten zuiden van de Abbenbroekweg. De woonbebouwing van Pendrecht bevindt zich hoofdzakelijk aan de noord- en westzijde van de locatie. Direct ten oosten bevindt zich het Arboretum Pendrecht, terwijl aan de zuidzijde een groenstrook ligt die het Havenspoorpad markeert. Dit betreft een fiets-/wandelroute over het oude tracé van de havenspoorlijn.

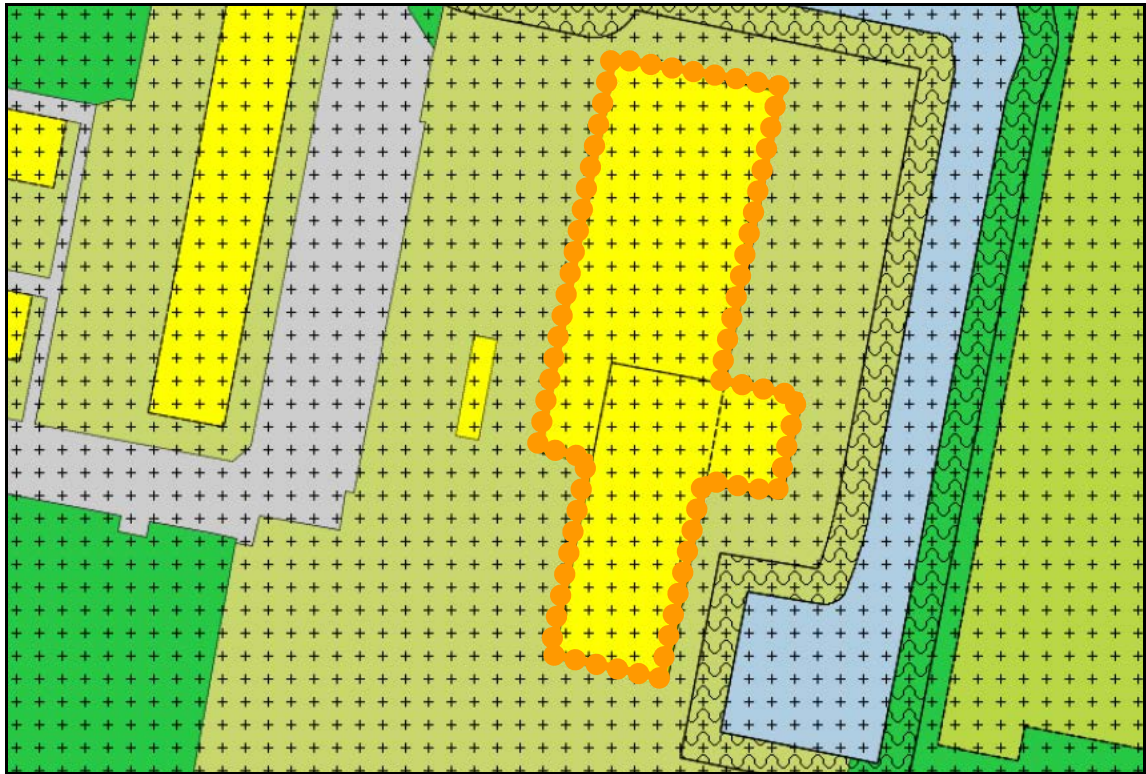


Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied in Pendrecht (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven geldt voor de locatie het bestemmingsplan “Pendrecht”. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 24 juni 2010 en is onherroepelijk sinds 24 september 2010. Op grond van dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming

‘Wonen - Bijzonder woongebouw’ toegekend (artikel 29 van de planregels). Hier zijn gebouw(en) ten behoeve van bewoning met gemeenschappelijke voorzieningen voor zorgverlening toegestaan. Onder de gemeenschappelijke voorzieningen worden keuken- en horecafaciliteiten verstaan, maar ook recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, kleine winkelruimtes, in pandige bergingen en een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.



Afbeelding 2: uitsnede van de verbeelding met daarop geprojecteerd het projectgebied dat de contour volgt van de bestaande bestemming ‘Wonen - Bijzonder woongebouw’ (oranje stippellijn).

Ook behoren al dan niet ondergrondse parkeergarages tot de mogelijkheid. Woningen zonder de benoemde specifieke gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan en kunnen evenmin worden vergund met gebruikmaking van een ‘binnenplanse’ afwijkingsmogelijkheid. Hoewel het bouwplan zelf volledig voldoet aan de geldende bouwregels, kan alleen vergunning worden verleend met gebruikmaking van een ‘buitenplanse’ afwijkingsprocedure (zie § 1.4). Voor toetsing aan de bouwregels, alsook aan de bepalingen die gelden op grond van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de parapluerziening ‘Parkeernormeringen’, blijft het bestaande juridisch-planologisch kader zondermeer van kracht.

1.4

Procedure

Sinds de invoering van de Wabo worden aanvragen in afwijking van het bestemmingsplan, aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘reguliere’ en een ‘uitgebreide’ procedure. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksbepalingen, is het noodzakelijk om af te wijken. Daarbij zal het bestemmingsplan zelf niet vervallen; de afwijking vormt feitelijk een aanvulling op de bestaande mogelijkheden die het bestemmingsplan reeds biedt. Deze onderbouwing beperkt zich dan ook uitsluitend tot een beschrijving van de voor de gebruikswijking relevante aspecten. Daarbij wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo.

2. BELEIDSKADER

Zoals hiervoor aangegeven is de locatie in het vigerende bestemmingsplan “Pendrecht” reeds voorzien van een bestemming waarmee het beoogde gebouw is toegestaan. De aanvraag is niet in strijd met de geldende bouwregels en de gebruiksregels voorzien evenwel woonfunctie. Deze woonfunctie is echter niet geheel in lijn met de nu beoogde nieuwe vorm van wonen, aangezien het bestemmingsplan uitgaat van een woningen met gemeenschappelijke functies. Omdat de beoogde ontwikkeling functioneel feitelijk alleen in strijd is met deze bepaling, worden, worden in dit hoofdstuk alleen de beleidsstukken aangehaald die daarop van toepassing zijn. Voorop staat echter dat een woonfunctie binnen het nu geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan en daarmee feitelijk geen strijdigheid bestaat.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal

Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent.

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieu voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Pendrecht is het de ambitie om een groenstedelijk woonmilieu te ontwikkelen.

Conclusie nationaal beleid

De realisatie van 82 huurwoningen in het stedelijk gebied van Rotterdam heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. De ontwikkeling past wat betreft functie binnen het vigerende bestemmingsplan, alleen is sprake van een beperkte gebruiksafwijking qua type woningen. Maar juist deze afwijking maakt dat het geheel aansluit op de doelstellingen van het NPRZ.

In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een nieuwe “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De beoogde ontwikkeling wordt niet als een dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt, temeer omdat woningen op grond van het nu geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan, zonder dat het aantal is gelimiteerd. In het verleden was sprake van 200 woningen, waarmee per saldo sprake is van een afname van bijna 120 woningen. Aan deze woningen is zondermeer behoefte. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling past binnen het nationale beleid, omdat de afwijking ten opzichte van wat reeds mogelijk is, zich met name richt op een beperkte afwijking van het gebruik van de woningen.

2.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.

- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Conclusie provinciaal beleid

Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te laten bijdragen aan het behoud en de versterking van bestaande stedelijke gebieden. Het wonen wordt geïntensiveerd, nadat de grond enige jaren braak heeft gelegen. Dit draagt bij aan een duurzame verbetering van de omgevingskwaliteit. Ook sluit de beoogde herstructurering aan bij de wens om een grotere woningdiversiteit in dit deel van Rotterdam te verkrijgen. Daarnaast is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie § 2.1) niet aan de orde. Gesteld wordt, dat de beoogde herstructurering in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen, inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. In de binnenstad gaat om die reden extra aandacht uit naar de ontwikkeling van aantrekkelijke centrumstedelijke woonmilieus. Verdichting, bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed, worden daarbij ingezet als katalysator.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van 82 huurwoningen die aansluiten bij de huidige vraag en de doelstellingen uit de stads- en woonvisie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om over complete woonmilieus te beschikken in dit deel van de stad. Het voornemen past daarmee goed binnen de van toepassing zijnde beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Historie en bestaande situatie*

Medio jaren zestig van de vorige eeuw werd voor het eerst gesproken over de realisatie van een wooncomplex voor ouderen in Pendrecht. De locatie die men op het oog had bevond zich aan de Burghsluissingel, maar had toen nog een militaire bestemming. Nadat de grond was vrijgekomen ging op 18 oktober 1968 de eerste paal de grond in. Het gebouw werd vernoemd naar het kasteel Valckensteyn, dat zich tot het begin van de 19^e eeuw in de buurt van Rhoon bevond. Een zogenoemde kloostermop van het oude kasteel zou meer dan 100 jaar later een plaatsje krijgen in het nieuwe gebouw dat op 1 mei 1971 officieel werd geopend. Het was toen het hoogste gebouw van Pendrecht.



Afbeelding 3: Zicht op het in 2012 gesloopte Valckensteyn.

Het gebouw is niet oud geworden. Nadat rond de eeuwwisseling de verzorgingsafdeling werd gesloten, werd het lot van Valckensteyn feitelijk bezegeld. Het gebouw ging steeds meer gebreken vertonen, maar een grondige renovatie was te duur. De kleine woningen worden steeds moeilijker verhuurbaar en de gevoelens van onveiligheid onder de ouderen namen toe. Het besluit tot definitieve sloop volgde in 2007, waarna het uitverhuizen van de bewoners van start ging. De daadwerkelijke sloop vond plaats in 2012. Daarbij was het de bedoeling om de gronden spoedig opnieuw te bebouwen, maar vanwege de economische crisis is het daar niet van gekomen. De gronden hebben al die tijd braak gelegen, in afwachting van nieuwbouw.

3.2 *Projectbeschrijving*

De omgevingsvergunning voor de planologische afwijking wordt gelijktijdig aangevraagd met de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande nieuwbouw. Een gedetailleerde projectbeschrijving kan daarmee achterwege blijven, aangezien deze ruimtelijke onderbouwing een directe bijlage vormt van de bouwaanvraag. Volstaan wordt met een meer algemene beschrijving van het voornemen onder verwijzing naar de documenten die behoren

tot de aangevraagde omgevingsvergunning. Zodra deze vergunning onherroepelijk is, kan direct worden gestart met de bouw.

Het nieuwe Valckensteyn wordt een modern woongebouw dat zal bestaan uit 82 huurwoningen. Deze woningen sluiten aan op de vraag naar woningen van mensen binnen Pendrecht die vanwege hun inkomsten niet sociaal mogen huren, maar wel graag in de wijk willen (blijven) wonen. De woningen zijn speciaal gericht op mensen met een middeninkomen. Daarbij zijn 63 woningen voorzien met een woningoppervlak van 70 m² en 19 woningen met een oppervlak van 100 m².



Afbeelding 4: Zicht op de nieuwe bebouwing.

Het gebouw wordt voor het grootste deel gebouwd van hout, waarmee het een uiterst duurzaam gebouw wordt. Bouwen met hout zorgt immers voor veel minder CO₂ uitstoot bij het bouwen, wat beter is voor het milieu. De woningen worden aangesloten op stadsverwarming.

Het nieuwe gebouw wordt iets kleiner dan het oude Valckensteyn, vandaar dat het ook geheel past binnen de bouwregels zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Zoals eerder aangegeven betreft de enige afwijking ten opzichte van de bestemmingsregeling dat geen sprake meer zal zijn van woningen met een zorgfunctie. Het bestemmingsplan "Pendrecht" blijft onverminderd van kracht en dat geldt ook voor het hier van toepassing zijnde paraplubestemmingsplan met het oog op de parkeernormering. Daarin wordt voorgeschreven dat zondermeer voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Daarvan zal sprake zijn; een parkeerbalans maakt deel uit van de bouw aanvraag. Bewoners en bezoekers kunnen hun auto straks parkeren op eigen terrein achter het gebouw. Tevens wordt voorzien in voldoende stallingen voor het parkeren van fietsen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen niet in de weg.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Omdat deze ruimtelijke onderbouwing slechts toeziet op een beperkte afwijking van het toegestane gebruik, worden alleen de milieuthema's behandeld die daar betrekking op hebben. Maar zelfs de afwijking is dermate minimaal, dat deze thema's nauwelijks extra onderbouwing behoeven. De afwijking betreft immers alleen een andere vorm van wonen, dan de reeds geldende woonbestemming met zorgfunctie en gemeenschappelijke ruimtes. De aanvraag richt zich immers op individuele woningen zonder deze voorzieningen. Het bouwplan zelf past geheel binnen de geldende bouwregels.

Voor het aspect *water* geldt dan ook dat geen sprake is van extra verharding dan reeds voorzien, waardoor watercompensatie ook niet aan de orde is. Wat betreft de aspecten *milieuzonering*, *externe veiligheid* en *archeologie* zijn deze reeds onderbouwd in het bestemmingsplan en daar waar nodig is daarbij ook voorzien in dubbelbestemmingen ter bescherming van de belangen. Deze dubbelbestemming blijft zondermeer van kracht bij de toetsing van het bouwplan. Algemeen wordt opgemerkt dat ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Los van het feit dat de woonfunctie reeds is onderbouwd in het geldende bestemmingsplan, blijkt dat ook op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Er zijn in de directe omgeving geen milieubelastende activiteiten aanwezig die van invloed zijn op de woningen. Noch worden de vergunde rechten van aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Hetzelfde geldt voor het aspect externe veiligheid. De bestaande woonbestemming is feitelijk maatgevend en er is geen sprake van de aanwezigheid van bronnen die in de huidige, noch in de nieuwe situatie een belemmering vormen. Met betrekking tot het aspect archeologie, tenslotte, is het bouwplan reeds onderworpen aan een toets door de archeologische dienst van de gemeente Rotterdam (BOOR). Daartoe is een beleidsbesluit¹ genomen dat nader onderzoek niet aan de orde is.

Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de thema's die wel enig raakvlak hebben met de beoogde afwijkingen.

4.1 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

¹ BOOR, A2021017 plantoets Rotterdam Pendrecht Burghsluissingel - bouw appartementencomplex 'Valkesteijn Pendrecht', januari 2021.

Dit bestemmingsplan maakt *geen* nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk, het voorziet slechts in de mogelijkheid om woningen ook als individuele woningen zonder zorgcomponent en/of gemeenschappelijke ruimten te gebruiken. Daarbij is geen sprake van uitbreiding van de bouw mogelijkheden; de geldende bouwregels in het bestemmingsplan “Pendrecht” blijven onverminderd van kracht en daarmee ook alle bestaande bouwrechten. Toetsing aan de geluidnormen heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van dat bestemmingsplan en is in het kader van deze afwijkingsprocedure dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ‘geluid’ vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde vergunningverlening.

4.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerstgenoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gronden binnen de projectlocatie zijn na de sloop van het oude pand reeds gesaneerd en geschikt bevonden voor alle gebruiksvormen. Daartoe is op 13 augustus 2012 een beschikking verleend². Omdat deze beschikking inmiddels meer dan vijf jaar oud is, is een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Daaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde huidige en toekomstige gebruik (wonen met openbaar groen). Het aspect bodem staat daarmee de vergunningverlening niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

² Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming, Burghsluissingel 96-510 te Rotterdam, 13 augustus 2012.

³ KP Adviseurs, Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Burghsluissingel te Rotterdam, Projectnummer 200737-B01, 26 februari 2021.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De hier beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat deze groter is dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het voornemen kan dan ook aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.4 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerd ecologische quickscan⁴ blijkt, dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan vier kilometer ten zuiden van de locatie. Het betreft de Oude Maas. Dit gebied beschikt niet over stikstofgevoelige habitats. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op dit gebied kan gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, worden uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats betreft Krammer-Volkerak gelegen op 20 kilometer ten zuidzuidwesten van de locatie. De werkzaamheden binnen het plangebied behelzen de nieuwbouw van een woongebouw met 82 appartementen. Bij de bouw van 100 appartementen in stedelijk gebied is de effectafstand slechts 6,8 km (als ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 6,8 kilometer tot een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar). Stikstofgevoelige habitats bevinden zich dus zonder twijfel buiten de effectafstand voor stikstofdepositie van de werkzaamheden. Negatieve effecten in het kader van stikstofdepositie en andere effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten. Desondanks heeft een stikstofberekening plaatsgevonden⁵. Daaruit blijkt, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase inderdaad niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

⁴ Ecoresult, Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland, februari 2021, projectnummer ER20210111v01.

⁵ NOX, Stikstofdepositie-onderzoek Burghsluisingel te Rotterdam, februari 2021, referentie 20210104.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 2 kilometer meter afstand. Het betreft hier een de Molenpolder ten noorden van Rhoon. Gezien deze afstanden en de ligging van het project in de bebouwde kom van Rotterdam, wordt gesteld dat het Natuurnetwerk Nederland niet nadelig wordt beïnvloed. Er gaat namelijk geen oppervlak aan natuurnetwerk verloren. Daarnaast gaat vanuit het natuurnetwerk geen externe werking. Hierbij geldt dat de bestaande bebouwing en wegen reeds een verstorende buffer vormen. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het projectgebied geen beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn, behoudens dat deze gebruik kunnen maken van in de directe omgeving aanwezige bomen en een transformatorhuisje dat op het terrein aanwezig is. De bomen en het transformatorhuisje worden in stand gehouden, al is het de bedoeling om de laatste te verfraaien met een nieuwe houten bekleding. Daarbij zal rekening worden gehouden met aanwezige kieren en openingen, zodat de eventuele aanwezigheid van vleermuizen niet wordt verstoord. Datzelfde geldt voor het aanbrengen van verlichting. De afstand tot de nieuwbouw is dermate groot dat wordt geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve beïnvloeding. Daarmee staat de Wet natuurbescherming de vergunningverlening niet in de weg.

4.5

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos

worden uitgevoerd. De woningen worden aangesloten op de stadsverwarming wat ertoe leidt dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiëntie. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen, wat met name tot uiting komt in het feit dat het gebouw grotendeels zal bestaan uit hout. Het is verder aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van LED-verlichting.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met het type te realiseren woningen wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen in de wijk. Extra woningen dragen tevens bij aan de leefbaarheid in de buurt vanwege de extra vraag naar voorzieningen.

4.6 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De beoogde ontwikkeling betreft een 'rood voor rood'-project, oftewel de reeds gesloopte aanwezige bebouwing (200 woningen) wordt vervangen door een nieuw gebouw (82 woningen). Deze ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing en het bestaande functioneren van de omliggende woonwijk, geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. Daarnaast worden de omliggende wegen nu ook al door andere aanwezige woningen gebruikt.

De geldende bestemming van de locatie is reeds gericht op de functie 'wonen'. Ook het beoogde bouwplan is daarop gericht, waardoor de milieu-impact vergelijkbaar is. Er is daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente Rotterdam graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en Woonstad een overeenkomst gesloten waaruit blijkt dat alle kosten door hen gedragen worden. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

5.2 *Vooroverleg*

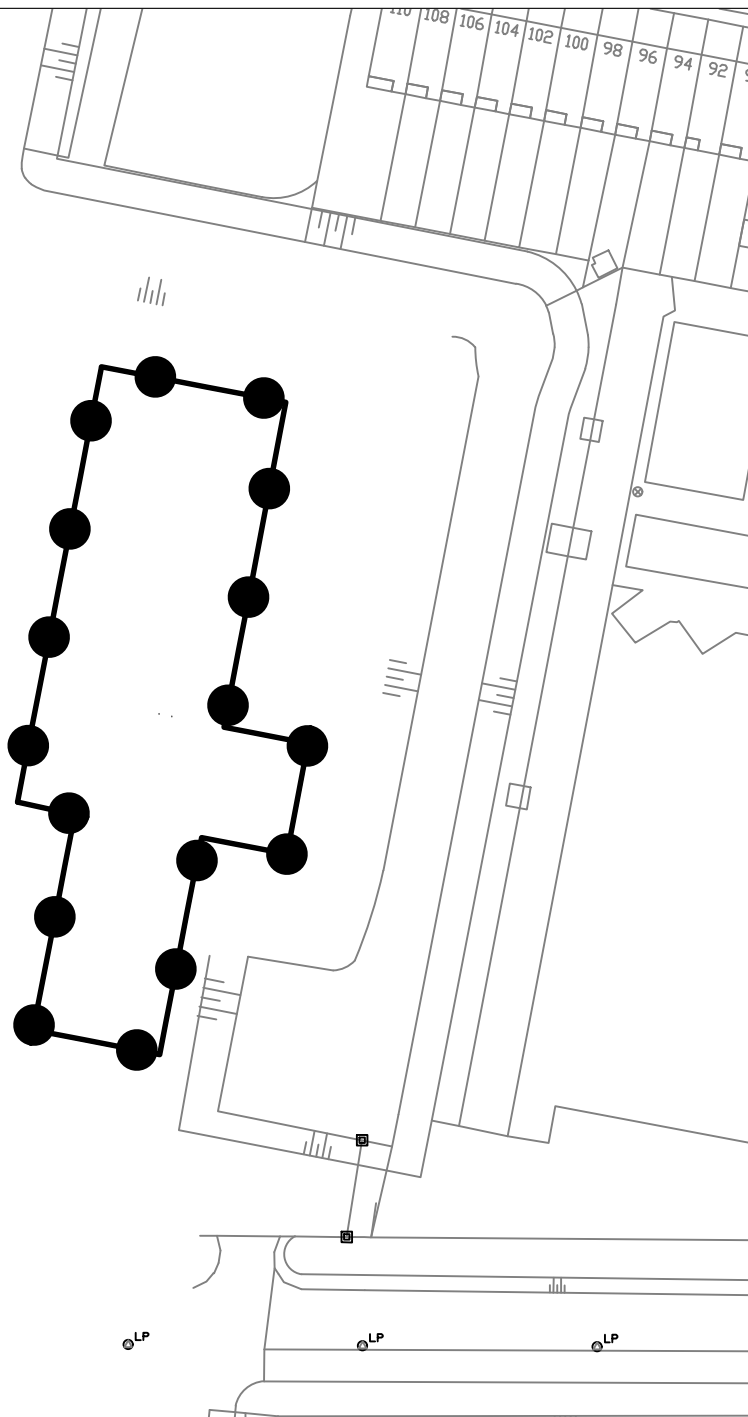
Op grond van artikel 5.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben vier overlegpartners formeel gereageerd: Tennenet, Gasunie, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Van de overige overlegpartners is geen formele reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het projectgebied.

Alle genoemde partijen van wie een reactie is ontvangen, geven aan dat hun belangen niet worden geschaad. Zo geeft Tennenet aan dat zij in de directe omgeving van het projectgebied geen eigendommen in beheer heeft. De Gasunie meldt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat eventuele leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling. De VRR merkt op dat met betrekking tot het voornemen geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseren zij bij de ontwikkeling van het gebouw zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. BOOR geeft aan in te kunnen stemmen met de archeologische paragraaf en heeft nogmaals de beleidsbeslissing toegestuurd waarmee de locatie is gevrijwaard van nader onderzoek.

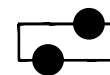
6. CONCLUSIE

Realisatie van het beoogde gebouw met 82 huurwoningen vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om het beoogde bouwplan binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na verlening van de omgevingsvergunning met realisatie van het gebouw worden gestart.



VERKLARING



Projectgebied

project:

Valckensteyn

gemeente:

Rotterdam

fase:

Omgevingsvergunning

opdrachtgever:

Woonstad Rotterdam

datum : 10 maart 2021

Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)

re·BUS

Postbus 6083

3002 AB Rotterdam

email: jochem@re-bus.nl

tel: 06-48384580

