Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Corrie Wieles
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2404-1677 - 24bo004618
Bijlage(n): 4

Onderwerp: Vaststelling PBP Hoofdweg 256-260

Datum: B&W 14 mei 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:
1. zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 en 6.8, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Hoofdweg 256-260", NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-, ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 256-260" heeft ter inzage gelegen. Het plan wordt nu aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Gebiedsvisie Alexanderknoop.

Toelichting:
Aanleiding
Initiatiefnemer is eigenaar van gronden aan de Hoofdweg 256-260 te Prins Alexander Rotterdam. Hij wil deze kantoorpanden herontwikkelen tot twee gebouwen ten behoeve van appartementen, kantoren en studentenwoningen.

Plangebied
Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg 256, 258 en 260 te Rotterdam, in het stadsdeel Prins Alexander. Het plangebied is onderdeel van de Alexanderknoop waarvoor ons college in april 2023 de Gebiedsvisie Alexanderknoop heeft vastgesteld.

Inhoud van het bestemmingsplan
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 256-258 een carrégebouw te realiseren, de bestaande kantoorpanden worden hiertoe verbouwd en aangebouwd. Het beoogde carrégebouw telt circa 5 bouwlagen (max. 17 meter) en is voorzien voor maximaal 330 studentenwoningen. In de plint is een gemeenschappelijke ruimte voorzien. Het reeds toegestane gebruik ten behoeve van kantoor blijft hier eveneens mogelijk.
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 260 een woongebouw naast de bestaande woning te realiseren. Het beoogde woongebouw telt circa 15 bouwlagen (max. 50 meter) en voorziet in maximaal 120 nieuwbouwappartementen. De bestaande woning wordt hierbij getransformeerd naar een gemeenschappelijke ruimte.

Het plangebied is onderdeel van de Alexanderknoop waarvoor ons college in april 2023 de Gebiedsvisie Alexanderknoop heeft vastgesteld. Het bouwplan geeft invulling aan de verdichtingsopgave die in de visie besloten ligt. Er worden (maximaal) 330 studentenwoningen gerealiseerd waar veel behoefte aan is. Dit geldt ook voor middel dure koop- en huurwoningen. Een bestaande karakteristieke oude tuinderswoning is in het plan geïntegreerd.

Geluid
In het kader van het aspect geluid is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeer- en spoorweglawaai. In het akoestisch onderzoek zijn diverse bouwstenen en maatregelen uitgewerkt, die ingezet kunnen worden om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Met deze maatregelen zijn hogere waarden te verantwoorden. Een door ons college te nemen besluit tot vaststelling van de hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

Bodem
De bodemkwaliteit ter plaatse van de Hoofdweg 256-258 is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden aan de Hoofdweg 260 dienen wel gesaneerd te worden in het kader van de voorgenomen herinrichting. De bodemkwaliteit wordt hier gewaarborgd middels het uit te voeren saneringsplan dat is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Stikstof
Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd Het projecteffect voor zowel de realisatie- als gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar.

Bezonning
Uit de bezonningsstudie volgt dat in de toekomstige situatie met de nieuwbouw zowel aan de lichte TNO-norm als het gemeentelijk Afwegingskader voldaan wordt. Enkel het politiebureau ten oosten van de ontwikkeling (kruising Hoofdweg/Prins Alexanderlaan) ondervindt vermindering in bezonningsuren door de schaduw die wordt toegevoegd.

Mobiliteit
Bij de bouwaanvraag is de ontwikkeling getoetst worden aan de beleidsregel 'Parkeernomen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. In het carrégebouw is een parkeergarage voorzien, waar voldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeereis.
In de toekomstige situatie is sprake van een netto toename van circa 313 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting is de huidige infrastructuur van voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen op een goede manier af te wikkelen.

Duurzaamheid
Op de daken van de woontoren en van het carré bouwdeel worden zonnepanelen gelegd. Op het carré is daarnaast ruimte voor mos-sedum dak. De binnentuin van het carré wordt ingericht als geluidsluwe ruimte voorzien van het nodige groen. Voor het gehele plan wordt nog onderzocht of een eigen warmte-koude installatie haalbaar is. Mocht dit niet haalbaar zijn wordt teruggevallen op stadsverwarming via restwarmte.
In het plangebied wordt rondom de bebouwing een grote tuin aangelegd met veel bomen en diverse beplanting. Daarnaast wordt de aanwezige watergang vergroot. In het plan worden voorzieningen opgenomen voor het permanent onderbrengen van vleermuizen. Het torenvolume wordt gerealiseerd in hout (CLT).

Milieueffectrapportage
De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken, die zijn opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan en waarvan de resultaten beschreven zijn in het betreffende hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande is door ons college op 12 december 2023 een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, waarin is bepaald dat er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn door deze ontwikkeling.

Participatie
Sinds 2021 hebben zowel online als fysiek diverse participatiemomenten plaatsgevonden. Deze zijn omschreven in een participatieverslag, dat als bijlage (bijlage 16) is opgenomen in de bijlagen bij de Toelichting bij het bestemmingsplan

Informatieavond tijdens terinzagelegging
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden.

Advies wijkraad
De Wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Graveland heeft op 1 februari 2024 schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling (zie bijlage 4).

Gecoördineerde procedure
De raad heeft op 7 september 2023 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen op deze ontwikkeling. De benodigde ontwerpbesluiten (ontwerp-omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, inrit aanleggen en kappen, ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en ontwerp-waterwetvergunning) voor de realisatie van het plan hebben derhalve gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt namens ons college beslist over het hogere waardenbesluit en de definitieve omgevingsvergunningen. Het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard verleent de definitieve waterwetvergunning. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve vergunningen staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes (6) zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden en richten zich vooral op beperkingen van uitzicht en parkeren. De zienswijzenrapportage is als bijlage toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Voor het kostenverhaal van de gemeente voor dit project is een anterieure overeenkomst ondertekend met de initiatiefnemer Leyten BV. Eventueel toe te kennen planschadeclaims zullen op de ontwikkelaar worden verhaald. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd, waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 256-260
2. Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Hoofdweg 256-260
3. (Geanonimiseerde) Zienwijzen
4. Advies wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gavenland

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 en 6.8, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Hoofdweg 256-260", NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-on01 met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,