Gemeente Rotterdam

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

**Van:** Camille Colard
**Telefoon:** 06 42 07 65 42

**Ons kenmerk:** M2403-6425 - 24bo004526
**Bijlage(n):** 12

**Onderwerp:** Vaststelling PBP Folkert Elsingastraat 3-9

**Datum:** B&W 14 mei 2024

Aan de gemeenteraad

**Gevraagd besluit:**
Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen met nummer 4.18 en 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5 t/m 1.11, 1.13 t/m 1.15, 1.20, 2.1, 3.3, 3.6, 3.7, 4.1 t/m 4.16, 5.2, 5.3, 5.6, 5.8 en 7.1 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.4, 1.12, 1.16 t/m 1.19, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 4.17, 4.19, 5.1, 5.4, 5.5, 5.7 en 6.1 t/m 6.5 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat", NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**
Het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" heeft vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**
Niet van toepassing.

**Toelichting:**
Dit raadsvoorstel bestaat uit 5 onderdelen:
1. een inleidend deel waar de inhoudelijke en procesmatige aspecten van het bestemmingsplan beschreven zijn;
2. het advies van de wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland en onze reactie daarop;

3. een korte omschrijving van de ontvangen zienswijzen en onze reactie daarop. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlagen van dit raadsvoorstel;
4. een korte omschrijving van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlagen van dit raadsvoorstel;
5. de financiële en juridische consequenties/aspecten.

## 1. Aanleiding en inhoud bestemmingsplan

*Aanleiding*
Het (ontwerp)bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" maakt de bouw mogelijk van 257 tot maximaal 275 koopappartementen, verdeeld over 4 bouwblokken aan de Folkert Elsingastraat.

De initiatiefnemer heeft de kantoorpanden aan de Folkert Elsingastraat verworven. Samen met een visie die is ontwikkeld om het gebied te transformeren naar een gebied waar wonen, ontmoeten en sporten samenkomen, is dit de aanleiding geweest om deze ontwikkeling te starten. Deze ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de verouderde sportfaciliteiten, die nu aan de Folkert Elsingastraat liggen, naar het sportcomplex, en de realisatie van een nieuw wooncomplex aan de Folkert Elsingastraat.

*Plangebied*
Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de groenstrook langs de Koningslaan. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door De Waghemakerestraat. De zuidzijde grenst aan de Folkert Elsingastraat. De westzijde grenst aan de woningen van de Folkert Elsingastraat en het sportveld van de Trekvogels.

*Planbeschrijving*
Zoals hierboven is beschreven, maakt het (ontwerp)bestemmingsplan de bouw mogelijk van minimaal 257 tot maximaal 275 koopappartementen. De woningontwikkeling bestaat uit het realiseren een samengesteld bouwblok, bestaande uit vier woongebouwen. Deze woongebouwen zijn op een overdekte stallingsgarage voor de auto's en fietsen van de toekomstige bewoners gepositioneerd. Het kantoorpand, de indoorskihal en boksschool gaan ruimte maken voor de nieuwe woningontwikkeling. De indoorskihal en boksschool zullen verplaatst worden richting de korfbalvereniging.

In de woongebouwen kan, onttrokken aan het zicht, op de begane grond geparkeerd worden. Hier is ruimte voor circa 165 auto's. In de twee gezamenlijke fietsenstallingen is ruimte voor circa 625 fietsen. De vier nieuwe woongebouwen hebben elk een andere hoogte. De hoogste, het woongebouw tegen de Koningslaan aan heeft een hoogte van 44 meter en telt 14 verdiepingen. Hiermee is deze toren gelijk aan de al bestaande toren aan de Prinsenlaan, één bouwblok verderop. Het tweede haakse woongebouw heeft 11 verdiepingen. De twee parallelle woongebouwen zijn beide zes lagen hoog. Op de hoek Folkert Elsingastraat - Koningslaan is eventueel ruimte voor een kleine zorggerelateerde maatschappelijke functie zoals een fysiotherapeut of huisartsenpraktijk. In de overige plinten aan de Folkert Elsingastraat zijn woningen gepland.

Onderdeel van het plan is de verplaatsing van de indoorskihal en de boksschool richting de Waghemakerestraat. Bij de herinrichting van de sportvelden wordt ruimte gerealiseerd voor georganiseerde sporten, waarbij wedstrijden en trainingen worden gespeeld, en niet-georganiseerde sporten, zoals hardlopen en bootcamps.

*Woningbouwontwikkeling*
In de vier woongebouwen is een woonprogramma gepland van in totaal 269 (tot maximaal 275) koopappartementen, waarvan 148 in het midden-, 114 in het hoog- en 7 in het topsegment. 46% van de woningen in het hoge segment zitten onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens. De appartementen voldoen aan het tweesterrensysteem waarmee de woningen geschikt zijn om levensloopbestending te wonen. 243 van de 269 woningen krijgen het label seniorenwoning. Hiermee wordt ingezet op zoveel mogelijk wooncarrière mogelijk te maken voor Rotterdammers die in het gebied wonen. Dit past binnen de doelstelling van de ouderen hub Lage Land/Prinsenland.

*Cultuurhistorie*
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht. Ook staan er geen monumenten en/of beeldbepalende objecten binnen het plangebied.

*Milieu/m.e.r.-beoordelingsbesluit*
Voor dit bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. Dit heeft ons college reeds besloten op 12 december 2023. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een bijlage bij het bestemmingsplan.

*Natuur/Stikstofdepositie*
Uit de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor het milieu. Voor deze ontwikkeling is ten aanzien van het aspect stikstof een AERIUS- berekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekeningen zijn in februari 2024 geactualiseerd door middel van de meest recente AERIUS-versie (2023.1). De uitkomsten zijn ongewijzigd ten opzichte van de eerdere berekening. De nieuwe stikstofberekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

*Duurzaamheid*
Voor de technische duurzaamheid is gefocust op hernieuwbare materialen, dus biobased producten en daarmee getrechterd tot houtbouwconstructies. Daarnaast wordt de nieuwbouwontwikkeling aangesloten op Eneco stadsverwarming. Door de aansluiting op de stadsverwarming wordt verzekerd dat er gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Daarnaast worden de vier woongebouwen voorzien van PV-panelen. Door gebruik te maken van PV-panelen wordt de energietoevoer van de exploitatie aansluiting van de gebouwen voorzien van groene energie. Met het toevoegen van blauwe daken, wordt water opgevangen en wordt het te veel aan regenwater afgeremd. Daarnaast zorgen de overkragende leefgalerijen alsook de balkons voor passieve zonwering. Verder wordt er gebuikt gemaakt van stadskoeling en stadswarmte welke gekoppeld worden aan de woningen. Op deze manier is ingespeeld op de hitte en blijven de woningen koel gedurende hete zomerdagen.

*Water*
Voor het plan zullen bestaande watergangen gedempt worden. Deze watergangen zullen worden gecompenseerd, deels binnen het plangebied en deels op andere locaties. Dit zullen locaties zijn waar de compensatie bijdraagt aan de versterking van water- en ecologische structuren op het schaalniveau van de Alexanderpolder. Dit is geregeld in het watercompensatieplan dat in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgesteld. De toename van verharding wordt met 14,8% gecompenseerd. De huidige verbinding voor de afvoer van het water blijft intact.

*Participatie*
De afgelopen jaren heeft de ontwikkelaar HD, in afstemming met de gemeente, de communicatie en participatie georganiseerd over projectontwikkeling MIX, het project dat aanleiding heeft gegeven tot dit bestemmingsplan. In april 2022 heeft er een digitale informatieavond met presentatie van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. In juni 2022 is de conceptnota van uitgangspunten en het bouwplan gepresenteerd en zijn er reacties opgehaald bij de omgeving. Begin september 2023 zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarin de ontwikkelaar en de gemeentelijke ambtenaren het bestemmingsplan en de verdere procedure toegelicht hebben.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl en per brief aan de projectomgeving. Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

## 2. Advies wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland

Bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor terinzagelegging is de wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland, conform werkafspraken, gevraagd advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan, d.d. 1 februari 2024. Zie bijlage 3. De wijkraad vraagt zich af of een dergelijk bouwproject zou passen in de woningbouwplanning die de concept Woonvisie schetst in hoofdstuk 8. Daartoe heeft zij ook d.d. 1 december 2023 ongevraagd advies gestuurd met betrekking tot de leegstaande kantoren aan de Folkert Elsingastraat en de Klaas Timmerstraat. Deze locatie zou goed kunnen voorzien in een betere woningdiversiteit. Het bouwproject heeft weinig variatie in het woningaanbod en bij een dergelijke aanpak ontbreken voorzieningen voor cultuur, ontspanning, beleving en kwaliteit van het winkelbestand. Deze punten zijn genoemd in het advies d.d. 14 juli 2023.

De wijkraad doet beroep om met de wijkraad en bewoners in gesprek gaan over de Omgevingsvisie en over het plan Het Lage Land-centrum. Verder vraagt de wijkraad zich af of het voorliggende ontwerp, vier woonblokken die een gebied omsluiten, wel passend is in de open structuur van Het Lage Land. Het geheel toont een gesloten karakter. De wijkraad adviseert hier nog eens naar te kijken. De wijkraad onderkent dat het sportcomplex beter en toegankelijker wordt en er is voldaan aan het ongevraagd advies van de wijkraad d.d. 10 januari 2023 om het bestaand sportcomplex op een hoger niveau te tillen. De wijkraad onderkent verder dat het project bijdraagt aan het lenigen van de woningnood, het past in het plan Oostflank en de regels van de Omgevingswet volgt. De wijkraad kan instemmen met het ontwerpbestemmingsplan met de aantekening dat het de vraag is of dit ontwerp bijdraagt aan de noodzakelijke diversiteit aan woningen in Het Lage Land.

*Reactie*
Onze reactie is opgenomen in bijlage 4 van dit raadsvoorstel. Samenvattend wordt uitgelegd hoe de afstemming tussen de nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing is gemaakt. De nieuwbouw is een vertaling van de oude stempel en strokenverkaveling die men in het Lage Land ziet, maar doorontwikkeld in het 'hybride tuinstad blok van de 21e eeuw'. De blokken zijn door gestempeld en tussen de blokken is ruimte gelaten voor licht, lucht en ruimte. Hiermee wordt beoogd geen gesloten bouwblok te creëren. Op de vraag of het bouwplan past binnen hoofdstuk 8 van de concept Woonvisie wordt gereageerd dat met het programma een fors aantal woningen in het middensegment aan Rotterdam wordt toegevoegd, waar sterke vraag naar is, ook in het Lage Land. Door ook in (soms reeds bestaande) voorzieningen te verbeteren wordt ook in de omgeving geïnvesteerd. Het bleek in het plan helaas niet haalbaar om ook huurwoningen toe te voegen. Afsluitend geven wij aan dat, zodra de plannen voor het deelgebied Lage Land-centrum verder vorm krijgen we zullen samen werken met bewoners en gebruikers en de wijkraad proactief zullen betrekken.

## 3. Zienswijzen

*Terinzagelegging*
Het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024. Gedurende de terinzagelegging zijn 7 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

*Samenvatting van de zienswijzen en reactie*
De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in bijlage 6. De voornaamste thema's zijn participatie, hittestress, bezonning, de bouwhoogte, vrees voor overlast van het sportcomplex, verkeer/toenemend aantal auto's en parkeren, geluid en strijdigheid met eigen beleid (voornamelijk de Omgevingsvisie). In de Nota zienswijzen is gekozen voor een individuele beantwoording. Wij stellen voor om het grootste deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen. Dit betreft met name de (onderdelen van) zienswijzen die gaan over participatie, andere ideeën over wat nodig is in het gebied en de vrees voor overlast van het sportcomplex. Een aantal zienswijzen hebben tot constateringen geleid van onvolledige onderzoeken of een aantal onjuistheden. Voorgesteld wordt deze omissies via ambtelijke wijzigingen aan te passen.

De aanpassingen van de onderzoeken hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het plan. Voorgesteld wordt om twee zienswijzen gegrond te verklaren. De reclamanten wezen op onjuistheden en onvolledigheid van het geluid onderzoek en de toelichting op maatschappelijke uitvoerbaarheid. Wij stellen voor de overige zienswijzen ongegrond te verklaren. Dit zijn voornamelijk zienswijzen die stellen dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening door een aantal aspecten, zoals verkeersveiligheid, bouwhoogte, privacy, water en bomen. Ook komt het thema bezonning een aantal keren voor. Het plan voldoet aan alle beleidsnormen die in de gemeente gelden.

Aanvullend dient aandacht gegeven te worden aan de zienswijze van Fairway Advocaten namens ISSR (de indoorskischool die volgens het plan zal worden verplaatst binnen het plangebied om ruimte te maken voor de woongebouwen). Zij vrezen voor hun juridische positie en stellen dat zij in dit ontwerpbestemmingsplan niet positief bestemd worden. Daarnaast wordt gesteld dat er in 2018 overeenstemming is bereikt met de gemeente over de verwerving van het pand. Gemeente heeft met de ontwikkelaar het uitgangspunt afgesproken dat beide sportfuncties behouden dienen te blijven voor het gebied. Hierover vinden gesprekken plaats tussen ISSR en de ontwikkelaar. In het bestemmingsplan is ISSR op dezelfde manier bestemd als in het geldende bestemmingsplan Het Lage Land – Oosterflank, alleen op een andere locatie. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat ISSR binnen het plangebied kan terugkeren. Wij zijn van mening dat de skischool positief bestemd wordt. Gemeente en ISSR hebben nooit overeenstemming bereikt over de aankoop van het pand aan de Folkert Elsingastraat 11, er is ook geen erfpachtovereenkomst met ISSR tot stand gekomen. Daarnaast heeft de gemeente zich het recht voorbehouden om de huur met ISSR op te zeggen.

## 4. Ambtshalve wijzigingen

In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in bijlage 6 doen wij een aantal voorstellen voor ambtshalve wijzigingen. Het gaat voornamelijk om een aantal verduidelijkingen aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 6.2 over maatschappelijke uitvoerbaarheid bevat op dit moment onvoldoende inhoudelijke informatie. Voorgesteld wordt om dit aan te vullen. Ook wordt voorgesteld om in de toelichting het een en ander op te nemen over de jongeren ontmoetingsplek die zal worden gesloopt. Verder stellen wij voor het stikstofonderzoek te actualiseren. Daarnaast stellen wij voor de uitgevoerde aanvullende bodemonderzoeken en de nieuwe uitgevoerde verkeersonderzoeken en -berekeningen toe te voegen als bijlage. Als laatste werd geconstateerd dat het geluidonderzoek uitgevoerd door ABT en de bezonningstudie een aantal gegevens mist. Voorgesteld wordt om deze bijlagen aan te passen met de missende gegevens. De wijzigingen en onderzoeken wijzen geen knelpunten uit en hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan of het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit geldt ook voor de bezonningstudie. De resultaten van de studie met betrekking tot pand J kwamen wel elders voor in de bijlage, maar was niet opgenomen in tabel 1 van de bijlage.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wet ruimtelijke ordening op de procedure van toepassing, totdat het plan onherroepelijk is.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om - indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut - deze kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

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 "Folkert Elsingastraat";
2. Bijlagenbundel ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat";
3. Gevraagd advies wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland;
4. Reactie gevraagd advies wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland;
5. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
6. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
7. Geactualiseerd stikstofdepositieonderzoek;
8. Aangepaste memo stikstofberekeningen;
9. Aangepast geluidsonderzoek ABT code 18188;
10. Aangepaste bezonningstudie;
11. Nieuw verkeersonderzoek;
12. Aanvullende bodemonderzoeken.

## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

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

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

**besluit:**

1. de zienswijzen met nummer 4.18 en 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5 t/m 1.11, 1.13 t/m 1.15, 1.20, 2.1, 3.3, 3.6, 3.7, 4.1 t/m 4.16, 5.2, 5.3, 5.6, 5.8 en 7.1 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.4, 1.12, 1.16 t/m 1.19, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 4.17, 4.19, 5.1, 5.4, 5.5, 5.7 en 6.1 t/m 6.5 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat", NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. 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,