

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Van: L. van der Sar
Telefoon: 06 22512176
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Datum : 11 februari 2022

Betreft : Vaststelling bestemmingsplan
RottaNova

Vergadering : 16 februari 2022

Doel van de bespreking:

Het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Rotta Nova is ter advisering geagendeerd. U wordt gevraagd te adviseren over de ingezijnde zienswijzen.

Voorgeschiedenis:

Op de locatie tussen de Hoogstraat/Binnenrotte/Grotemarkt/Ds. Jan Scharpstraat wordt beoogd een wooncomplex van 259 woningen te realiseren met een commerciële plint. De woningen zijn een combinatie van huur en koop, in verschillende prijscategorieën. Om flexibiliteit aan te houden wordt een maximum van 270 woningen en voor de commerciële functies in de plint een maximum van 1.500 m² aangehouden. Het complex is gesitueerd naast de Markthal. Op 21 november 2017 heeft het college van BenW een Nota van Uitgangspunten ([17bb5085](#), [17bb9327](#)) vast- en bijgesteld. De randvoorwaarden zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Uw raad heeft op [8 april 2021](#) besloten om de coördinatieregeling toe te passen op de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van RottaNova. Gelijktijdig hebben ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-ontheffing Wet natuurbescherming.

Op [1 februari 2022](#) heeft de subcommissie bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden over dit bestemmingsplan. Reclamanten 6, 9, 13, 14, 15 en 16 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten.

Aan het eind van de hoorzitting heeft de subcommissie ten aanzien van de ingediende zienswijzen geadviseerd conform het voorstel van het college.

Tijdens de hoorzitting is een wethoudersbrief toegezegd met nadere toelichting op de volgende punten:

- achtergrond voor de keuze om ontwikkelingen Rotta Nova uit masterplan Laurenskwartier weg te laten en de keuze voor een projectbestemmingsplan;
- voorgeschiedenis Poffertjessalon in dit gebied en specifiek de terrasvergunning.

De toegezegd wethoudersbrief is op 11 februari 2022 ontvangen en bij de stukken geplaatst (22bb1442).



Blad: 2/4
Datum: 11 februari 2022

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan "RottaNova" ([21bb14364](#));
- Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten (vertrouwelijk);
- Toelichting op ontwerpbestemmingsplan RottaNova ([21bb15202](#));
- Regels ontwerpbestemmingsplan RottaNova ([21bb15203](#));
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan RottaNova ([21bb15204](#));
- Advies gebiedscommissie Centrum ([21bb15207](#));
- Studie Frits van Dongen uitzicht op Laurenskerk d.d. 3 november 2021 ([21bb15208](#));
- Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021 ([21bb15209](#));
- Notitie DCMR m.e.r.- beoordeling ([21bb15210](#));
- Wethoudersbrief Kurvers over bestemmingsplan RottaNova: nadere informatie over integrale ontwikkeling ([22bb1442](#))

Reclamanten 3, 6, 9, 13, 14, 15 en 16 hebben zich aangemeld voor de hoorzitting.

Mogelijke aandachtspunten:

Advies gebiedscommissie

Gebiedscommissie Centrum heeft op 5 september 2021 een positief advies uitgebracht.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Omdat er geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is geen m.e.r.-beoordeling nodig en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit worden vastgesteld.

Onderwerpen zienswijzen

Het college heeft gekozen voor een thematische opzet voor de beantwoording van de zienswijzen. Het merendeel wordt een ongegrond advies voorgesteld, behalve voor de onderwerpen:

- A1. Bouwhoogte; gedeeltelijk gegrond. De mogelijkheid om hoger dan 70 meter te bouwen wordt uit het bestemmingsplan verwijderd;
- A7. Windhinder; gedeeltelijk gegrond. Er worden aanpassingen voorgesteld in verband met een lokale versnelling van de wind; en



Blad: 3/4

Datum: 11 februari 2022

- A15. Ruimtelijke ordening; gedeeltelijk gegrond. Detailhandel en horeca zijn slechts toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping en enkele horecaregels worden opgenomen in het bestemmingsplan in plaats van verwijzing naar een horecakaart.



Blad: 4/4

Datum: 11 februari 2022

Financiële consequenties:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals met het sluiten van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst in de zin van art. 6.24 Wro. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, de kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 24 februari 2022. U kunt aangeven of u het als hamerstuk (A, kort bespreekstuk (B) of inhoudelijk debat (C) wilt agenderen.