

Annotatie

Griffie
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Van: Lia van der Sar & Madhoe Binda

Telefoon: 06 39 11 61 27

E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl

Ons kenmerk: 23bb00

Aan : Commissie BWB

Datum : 7 juni 2023

Betreft : Grex en ontwerpbestemmingsplan
Transformatie Voetbalvelden
Overschiese Kleiweg

Vergadering : Commissievergadering 14 juni 2023

Doel van de bespreking:

Het voorstel tot vaststelling bestemmingsplan en openen grondexploitatie Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg staan ter advisering op de agenda.

Hoorzitting 6 juni 2023

De subcommissie heeft tijdens de hoorzitting van [6 juni jl.](#) 5 van de 8 reclamanten gehoord. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld zienswijze 8 buiten beschouwing gelaten omdat deze buiten de gestelde termijn is ontvangen. De zienswijze wordt in het raadsvoorstel wel voorzien van een ambtelijke reactie.

Over de zienswijzen is tijdens de hoorzitting niet geadviseerd, maar geheel doorgeleid naar de commissie BWB. Tevens heeft de subcommissie de wethouder verzocht om toelichting op een aantal zaken:

- Een toelichting op de totstandkoming van het saldo van € - 2,6 mln. NCW van de grondexploitatie (eventueel in de digitale kluis);
- Nadere toelichting op de risico's om het Van der Gaag-terrein te bestemmen, dat niet in eigendom van de gemeente is.
- Een toelichting op de afweging voor het niet-integraal ontwikkelen van het 'Laurens-plot', waarbij wordt ingegaan op andere mogelijkheden voor verkeersontsluiting indien dit wel integraal zou worden meegenomen;
- Een toelichting op (te doorlopen procedure rondom) inboedelvereffening en hoe dit in de tijd gezien moet worden, als 'tijd' een dwingende factor is.

Voorgeschiedenis:

Het plangebied omvat de locatie van de voormalige voetbalvelden van voetbalvereniging AVS Germinal aan de Overschiese Kleiweg in Overschie, uitgebreid met enkele percelen ten zuiden van de voormalige voetbalvelden. Op deze laatstgenoemde percelen – het "van der Gaag-terrein" – is sinds 2 juli 2020 een voorkeursrecht gevestigd ([20bb008632](#), [20bb008633](#)) voor de beoogde woningbouwontwikkeling.



Blad: 2/3
Datum: 7 juni 2023

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de bestaande woningen langs de Overschiese Kleiweg. Aan de oostkant ligt het verzorgingstehuis Stadzicht, van de Stichting Laurens. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de tunnel van de Hoge Snelheidslijn (HSL). Ten noorden van het plangebied ligt (het woongebied) Park Zestienhoven. Tussen het plangebied en Park Zestienhoven ligt de zogenaamde Steilrandzone, een historische dijk, die nu wordt gebruikt als landschappelijke parkzone, met fiets en wandelroutes.

Met de ontwikkeling wordt beoogd een waardevol woonmilieu te creëren met 60 appartementen in de bestemming 'Wonen-Landgoed'. De appartementengebouwen worden maximaal 5 lagen hoog, met mogelijkheid tot 7 lagen. Daarnaast komen er minimaal 5 Tiny houses en maximaal 22 grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap in de bestemming 'Wonen-Lint'. Het woonprogramma wordt ingegeven door de afstand tot (dagelijkse) voorzieningen en openbaar vervoer. In het ten noorden gelegen Park Zestienhoven worden sociale woningen gerealiseerd (een locatie die daarvoor meer voor de hand ligt, gegeven de nabijheid van voorzieningen).

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg ([23bb003308](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
 - Ontwerpbestemmingsplan ([23bb003304](#));
 - Verbeelding ([23bb003309](#));
 - Ongevraagd advies wijkraad ([23bb003317](#));
 - Nota zienswijzen ([23bb003319](#));
 - Besluit hogere waarden Wet geluidshinder ([23bb003321](#)).
- Raadsvoorstel over Openen grondexploitatie 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg' ([23bb003579](#)) met bijlagen;
 - Toelichting grondexploitatie Transformatie Voormalige Voetbalvelden Overschiese Kleiweg ([23bb003580](#));
 - A4 GREX Overschiese Kleiweg ([23bb003581](#)).

Mogelijke aandachtspunten:

Zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen ingediend waarvan één (reclamant 8) buiten de termijn van terinzagelegging is ontvangen; deze is wel van een reactie voorzien.



Blad: 3/3
Datum: 7 juni 2023

Advies wijkraad

Wijkraad Overschie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan naar aanleiding van een informatieavond op 7 maart en heeft een ongevraagd advies ([23bb003308](#)) gegeven. De wijkraad is blij met de beoogde ontwikkeling maar geeft aandachtspunten mee ten aanzien van Hoogte bebouwing, verkeersontsluiting, parkeren tuindersvereniging en bouwwerkzaamheden (overlast en voorzorgsmaatregelen schade aan woningen).

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe en een vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd, uit de aangehechte vormvrije m.e.r.-beoordeling uit 2022 blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu werden verwacht.

In het kader van een recente uitspraak van Raad van State [van 5 april j.l.](#) zijn nadere onderzoeken uitgevoerd ([23bb003718](#)). Een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit zal u vóór de raadsvergadering van 22 juni a.s. worden toegezonden.

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. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente zodat kostenverhaal moet plaatsvinden via een gemeentelijke grondexploitatie.

Het college stelt voor om de grondexploitatie (grex) ([23bb003579](#)) vast te stellen en de status 'uitvoering' toe te kennen. Op basis van de toelichting grondexploitatie is het saldo van de grondexploitatie negatief met € - 2,6 mln. NCW. Als gevolg van zware grondvervuiling in het plangebied, drukken met name hoge saneringskosten het resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor heeft de grondexploitatie meer kosten dan opbrengsten en wordt u gevraagd in te stemmen met het aanwenden van de Bestemmingsreserve Stimulering Bouwproductie ter dekking van het tekort.

Met een geopende grondexploitatie kan de tenderprocedure worden gestart voor de realisatie van maximaal 99 woningen in het midden- en hoogsegment.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 22 juni 2023. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk, als kort bespreekpunt of als inhoudelijk debat wilt voeren.