Gemeente Rotterdam

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

Van: N. Mehadi
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2404-1709 24bo006806
Bijlagen: 11

Onderwerp: Vaststelling PBP Tweebosbuurt Oost

Datum: B&W3 september 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.5 en 2.12 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 2.1 t/m 2.4, 2.6 t/m 2.11 en 2.13 t/m 2.15 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost", NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01 met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost" heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen.

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:
- Motie "Bekijk de Hilledijk in de Afrikaanderwijk" (23bb007614)
- Motie "Tweebosbuurt bouwen aan een nieuwe buurt met karakter" (18bb10331)

Toelichting:

Aanleiding

Met de vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Vestia, nu Hef Wonen, door de raad in 2018, is gestart met de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. Deze ontwikkeling is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Parkstad/Afrikaanderwijk, vastgesteld in 2009. De vernieuwing van de Tweebosbuurt is noodzakelijk vanwege een combinatie van sociaaleconomische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren. De herontwikkeling is deels mogelijk binnen de ruimte die het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" biedt. Voor een aantal delen geldt echter dat een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het betreft hier de ontwikkeling van de woonblokken aan de Hilledijk, die bekend staat als O1, P3, R en de aanleg van het Sol Plaatjeplein. Dit document voorziet in een herziening van het bestemmingsplan voor deze blokken en het park.

Beroepsprocedure

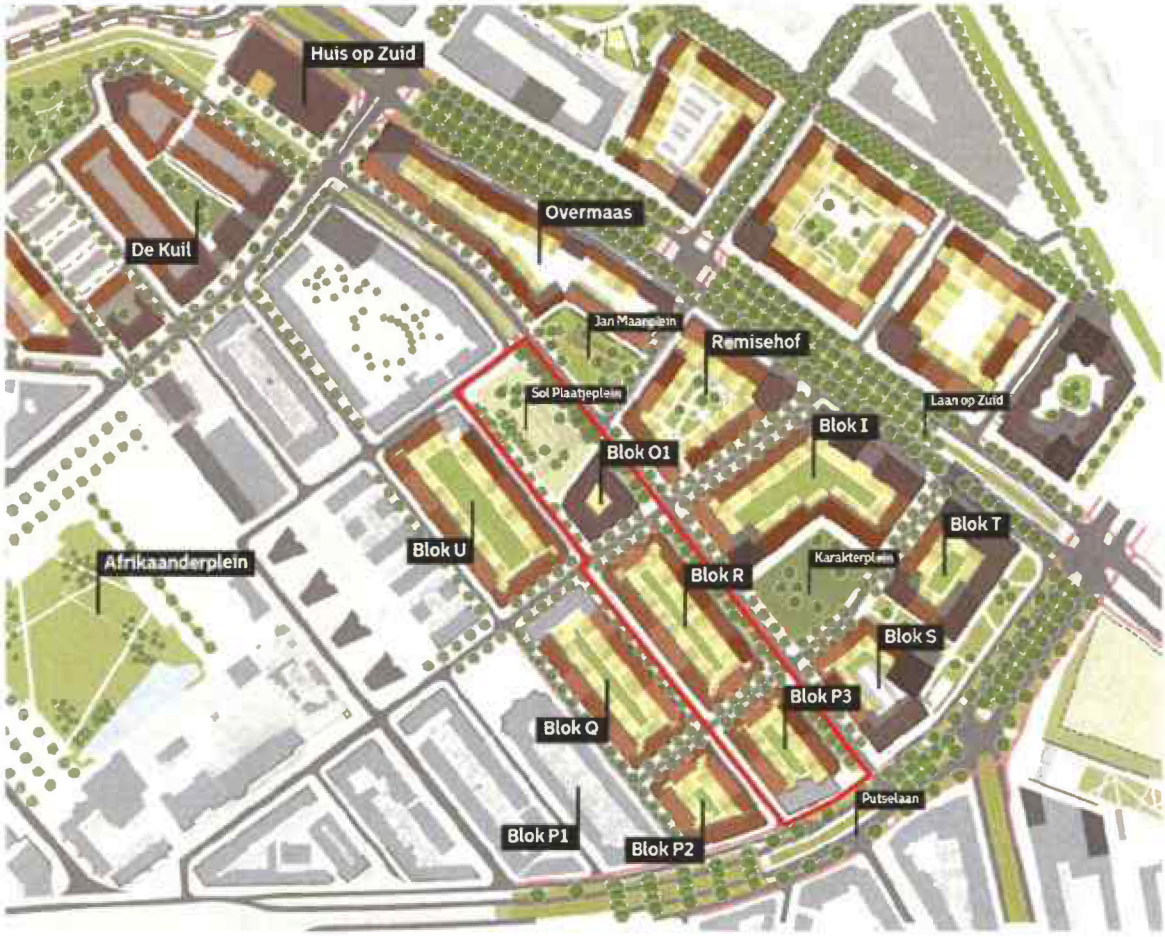
In 2021 is het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt Zuid-Oost' vastgesteld. Tegen het raadsbesluit van 8 juli 2021 is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is het bestemmingsplan vernietigd. Het bestemmingsplan was in strijd met de artikelen 7.16 en volgende van de Wet milieubeheer, omdat een vormvrije m.e.r.-beoordeling ontbrak. Daarnaast heeft de Afdeling aangegeven dat het onderdeel cultuurhistorie meer aandacht behoeft. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft een reparatie van het vernietigde bestemmingsplan, waarin de gebreken worden hersteld.

De bouwblokken R en P3 zijn onderdeel van het vernietigde bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost. Naast deze bouwblokken worden ook bouwblok O1 en het aansluitende park meegenomen in het nieuwe (ontwerp-)bestemmingsplan.

Inhoud van het plan

Het (ontwerp-)bestemmingsplan is gebaseerd op het in 2009 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Parkstad/Afrikaanderwijk en de verdere uitwerking hiervan. Een van de belangrijkste uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Plan is om de Afrikaanderwijk ruimtelijk, sociaal-economisch én gevoelsmatig beter te verbinden met haar omgeving, door onder andere de barrièrewerking van de Hilledijk en het remiseterrein zo veel mogelijk op te heffen. Door goede verbindingen te realiseren en de bebouwing aan beide zijden aan te sluiten op de dijk, wordt de lappendeken aan buurten tot een samenhangend en divers stadsdeel gemaakt.
De Hilledijk wordt in plaats van een barrière, een verbinder en vormt de ruggengraat tussen Parkstad en de Tweebosbuurt, waardoor de Afrikaanderwijk een nieuw gezicht krijgt aan de Laan op Zuid. De straten worden vanuit de Afrikaanderwijk doorgetrokken over de Hilledijk en sluiten aan op de Laan op Zuid. Hierdoor kan de dubbele verkeersstructuur van de Hilledijk worden vervangen door een enkele, waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe groene zone die beide buurten op een gelijkwaardige manier met elkaar verbindt.
Deze groene zone wordt nog versterkt door de twee nieuwe groene parken die erlangs ontstaan, het Sol Plaatjeplein en het Karakterplein. De woningen die in de Tweebosbuurt aan de Hilledijk liggen hebben deze groene zone recht voor de deur. Tegelijkertijd worden de blokken aan de Hilledijk verbreed, waardoor de woonkwaliteit in deze bouwblokken sterk verbeterd wordt. Om die ruimte te maken schuift de structurerende wand aan de kant van de Tweebosbuurt 12 meter op en komt op hoogte aan de Hilledijk te liggen. Dit betekent dat de kenmerkende bomenrij en het dijkprofiel ter hoogte van de nieuwe bebouwing verdwijnt. Ter plekke van het Sol Plaatjeplein blijven de historische dijk en de bomenrij wel behouden en zichtbaar. Ook wordt de nieuwe groene zone ingericht met bomen. Mede na overleg met de bewonersvereniging Tweebosbuurt blijft ook de historische bebouwing in blok P3 aan de Putselaan behouden.

Deze opzet wordt in dit (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk gemaakt en geeft invulling aan het op 29 november 2018 genomen raadsbesluit tot sloop van de bestaande bebouwing. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan bevat de blokken P3, R en O1 en het parkje (Sol Plaatjeplein) ten noorden daarvan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Riebeekstraat en aan de oostzijde door de Hilledijk. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Putselaan en de westelijke grens betreft de Tweebosstraat.



Bouwblokken O, R en P3

Een bouwplan moet voor de blokken nog worden uitgewerkt en het (ontwerp)bestemmingsplan is dan ook alleen bedoeld om daar de juridische kaders voor te bieden. Het bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 260 woningen toe. De woningen kunnen bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en/of zogenaamde beneden-bovenwoningen. Daarover zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan geen specifieke regels opgenomen.

De behouden kop van blok P3 ligt op een prominente locatie en vormt vanaf de Putselaan één van de toegangen tot de Afrikaanderwijk en Parkstad. Deze plint heeft altijd een niet-woonfunctie gehad die in dit plan mogelijk blijft. Het nu mogelijk gemaakte programma bestaat uit 540m^2 aan voorziening (dienstverlening, maatschappelijk, kantoren) waarvan maximaal 200m^2 aan daghoreca (aanduiding gemengd 1).

In Blok O1 wordt 900 m² aan voorzieningen waarvan maximaal 250 m² (aanduiding gemengd 2) mogelijk gemaakt. Het bouwblok O1 staat een maximum bouwhoogte van 20 meter toe en binnen de bouwblokken R en P3 is de maximale bouwhoogte 15 meter.

Cultuurhistorie
Naar aanleiding van de uitspraak van 2 november 2022 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het onderdeel cultuurhistorie in voorliggend ontwerpbestemmingsplan nader onderbouwd.
In 2019 is de Cultuurhistorische verkenning van de Afrikaanderwijk vastgesteld (16 april 2019, 19bb12849), waarin de ontwikkeling van dit stadsdeel vanaf het begin van de 20e eeuw uitgebreid beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd wordt. Hierin is de ontwikkeling van Parkstad genoemd, maar wordt de al vastgestelde ontwikkeling van het bestemmingsplangebied niet benoemd. Bij vaststelling van de Cultuurhistorische verkenning was reeds bekend dat de beeldbepalende panden en de structuur van de Hilledijk vanwege de beoogde stedenbouwkundige ingreep niet behouden konden blijven.

In het ontwerpbestemmingsplan is op enkele niet principiële punten afgeweken van het Stedenbouwkundig Plan uit 2009 om onder andere cultuurhistorische waarden te beschermen. De historische stedenbouwkundige structuur met lange straten, een verdeling tussen binnen- en buitenwerk en verbijzonderde hoeken worden gehandhaafd en is onderdeel van het nieuwe ontwerp. Ook wordt de historische parcellering met verschillen in bouwhoogte, gevelritmiek en kapvormen als uitgangspunt meegegeven. Daarnaast worden enkele historische elementen zoals het tableau aan de Martinus Steijnstraat, de gevel van Hilledijk 183-185 en de panden aan de Putselaan behouden of teruggebracht in de nieuwe Tweebosbuurt. Een deel van het bestaande dijkprofiel, inclusief bomen, blijft behouden in het nieuw aan te leggen park. Naar aanleiding van de motie "Tweebosbuurt bouwen aan een nieuwe buurt met karakter" (18bb10331) is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld die is opgenomen in de nota's van uitgangpunten voor de bouwblokken. Voor blok O1 is gekozen om hiervan af te wijken, waardoor een bijzonder gebouw midden in de wijk kan ontstaan. Hierdoor blijft de cultuurhistorie en beeldkwaliteit van de Tweebosbuurt in materiele zin zichtbaar in de nieuwe ontwikkeling. Voor de panden aan de Putselaan die blijven behouden, Putselaan 5 - 15, Hilledijk 247 en Tweebosstraat 122, is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 opgenomen.

Er wordt afgeweken van de Cultuurhistorische verkenning, zoals bij de vaststelling hiervan al bekend was. In het ontwerpbestemmingsplan zijn namelijk een aantal beeldbepalende objecten en structuren uit de Cultuurhistorische verkenning niet opgenomen, maar er wordt vastgehouden aan de principes van het Stedenbouwkundig Plan. Met dit (ontwerp)bestemmingsplan kan de ontwikkeling die in 2009 is gestart worden afgemaakt. Het oosten van de Afrikaanderwijk wordt beter verbonden met de omgeving en de ontwikkeling van Parkstad raakt niet geïsoleerd van zijn omgeving. De ruimtelijke en sociaaleconomische voordelen van het plan wegen dan ook op tegen het verdwijnen van een deel van de cultuurhistorische waarden.

Op 9 november jl. heeft de raad de motie "Bekijk de Hilledijk in de Afrikaanderwijk" (23bb007614) aangenomen. Uitvoering van deze motie is mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

Geluid
Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerp van dat besluit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het hogere waardenbesluit is één zienwijze binnengekomen. In de zienswijze wordt aangegeven dat uit het geluidrapport niet duidelijk volgt of er wel of geen rekening wordt gehouden met het sluipverkeer. Er wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren, omdat uit het verkeersmodel blijkt dat geen sprake gaat zijn van sluipverkeer.

M.e.r.-beoordeling
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 5 december 2023.

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 mei 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.

Parkeren
Er is nog geen sprake van een concreet bouwplan. Voldaan zal moeten worden aan de door de gemeenteraad vastgestelde 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Dit wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Duurzaamheid
Zoals aangegeven is nog géén sprake van een concreet bouwplan. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het geldende Bouwbesluit. Ten opzichte van de oude situatie leidt dit tot beter geïsoleerde en meer energiezuinige bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat sprake zal zijn van een verminderde CO2-uitstoot en een verbetering van de energie-efficiënte. Voorts zijn door de gemeente uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond.

Participatie
Op 23 oktober 2023 is in de Wijkraad Afrikaanderwijk het voorontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost" besproken. De wijkraadsleden hebben aangegeven positief tegenover het bestemmingsplan te staan. In het ongevraagd advies van de Wijkraad d.d. 23 januari 2024 wordt dit bevestigd. De Wijkraad geeft in haar ongevraagd advies (bijlage 3) aan het bestemmingsplan te ondersteunen en spreekt de hoop uit dat het plan zoals gepresenteerd in het ontwerpbestemmingsplan wordt gerealiseerd. Onze reactie op dit positieve advies is opgenomen in bijlage 4 van dit raadsvoorstel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl en per brief aan de projectomgeving. Op 15 januari 2024 is een informatieavond gehouden, waar gemeentelijke ambtenaren het bestemmingsplan en de verdere procedure toegelicht hebben. De informatieavond is bezocht door ongeveer 50 geïnteresseerden.

Zienswijzen

Terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost" heeft vanaf 15 december 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met 25 januari 2024) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit

ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijzen in te dienen.

Samenvatting van de zienswijzen en reactie
De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 6). In de zienswijze van reclamant 1 wordt aangegeven dat in de conclusie van paragraaf Geluid van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, het aspect "Railverkeerslawaai" ontbreekt. Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren en railverkeerlawaai toe te voegen aan de conclusie van paragraaf Geluid.

De voornaamste thema's in de zienswijze van reclamant 2 zijn voldoende woningaanbod, behoud van Hilledijk, ladder voor stedelijke ontwikkeling, vormvrije m.e.r.-beoordeling, cultuurhistorie, ecologie, bodem, verkeer, geluidhinder, waterhuishouding en klimaat. Voorgesteld wordt om twee zienswijzen van reclamant 2 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en naar aanleiding daarvan het bestemmingsplan aan te passen. De reclamant wijst in deze zienswijzen erop dat in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake is van borging van de maatregelen die toegepast dienen te worden om de geluidbelasting te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven dat onduidelijk is hoe de mogelijke toename van niet woonfuncties zich verhoudt tot de oorspronkelijk aanwezige functies in gebied. In de overige zienswijzen wordt gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met beleid en dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Het plan voldoet aan alle beleidsnormen die in de gemeente gelden.

Ambtshalve wijzigingen
In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen doen wij een aantal voorstellen voor ambtshalve wijzigingen. Er wordt voorgesteld om paragraaf 2.3.2 van de toelichting te vervangen met een samenvatting van de actuele woonvisie en paragraaf 2.2.1 aan te vullen met toetsing van niet- woonfuncties aan provinciaal beleid. Ook wordt paragraaf 2.3 aangevuld met een tekst over niet woonfuncties, Koers op Zuid 2040, en Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte. Tevens wordt voorgesteld paragraaf 5.9 Ecologie aan te vullen met de conclusies van het actueel veldonderzoek. Aan de hand van de actuele stand van zaken betreffende de bodemsanering wordt voorgesteld paragraaf 5.8 Bodem aan te vullen. Verder wordt voorgesteld paragraaf 5.10 Duurzaamheid en energie aan te vullen.

Daarnaast stellen wij voor het geactualiseerde stikstofonderzoek, de saneringsbeschikking Blok R, Addendum toelichting netwerk Tweebosbuurt verkeersmodelstudie en het aanvullende actueel ecologisch onderzoek toe te voegen als bijlagen bij het bestemmingsplan. Tot slot wordt voorgesteld het Wateradvies (bijlage 1 van het bestemmingsplan) te vervangen, zodat deze volledig aansluit bij het voorliggende plan. De wijzigingen en onderzoeken wijzen geen knelpunten aan en hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan of het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit en ontwerp hogere waardenbesluit.

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.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van

het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt gedekt vanuit de bestemmingsreserve NPRZ, waarbij voor maximaal € 6,0 mln. een beschikking is afgegeven. Na actualisatie i.h.k.v. de jaarrekening 2023 is gebleken dat het tekort minder is dan € 6,0 mln. en daarmee binnen de afgegeven beschikking vanuit NPRZ valt. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. In dit project hoeft op dit ogenblik nog slechts 1 perceel/pand te worden verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Een uitzondering geldt voor het adres Putselaan 9-11 dat niet aangekocht/onteigend zal worden. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

G.J.D. Wigmans A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost";
2. Ongevraagd advies Wijkraad Afrikaanderwijk;
3. Reactie ongevraagd advies Wijkraad Afrikaanderwijk;
4. Reclamantenlijst Tweebosbuurt Oost - vertrouwelijk;
5. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
6. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
7. Ecologisch veldonderzoek d.d. 19 maart 2024;
8. Geactualiseerde memo stikstofberekeningen d.d. 8 mei 2024;
9. Wateradvies d.d. 29 april 2024;
10. Saneringsbeschikking Blok R - DCMR d.d. 10 juni 2024;
11. Addendum toelichting netwerk Tweebosbuurt verkeersmodelstudie.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2024

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.5 en 2.12 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 2.1 t/m 2.4, 2.6 t/m 2.11 en 2.13 t/m 2.15 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost", NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2234Tweebosbuurt-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. 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,