Gemeente Rotterdam

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

Van: Chloe Polman
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2304-2473 - 23bo5080
Bijlage(n): 6

Onderwerp: Vaststellen PBP Transformatie Voetbalvelden Overschie

Datum: B&W 23 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijzen 1.4, 4, 11 en 12.5 gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 5, 6.1, 6.2, 7.2, 8, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 12.1, 12.3, 12.4, 12.6, 12.7 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijzen 7.1, 9.4 en 12.2 ter kennisgeving aan te nemen;
4. Zienswijze 13 buiten behandeling te laten;
5. Het bestemmingsplan "Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg", NL.IMRO.0599.BP2219TransVoetOv-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2219TransVoetOv-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. 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 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg' heeft vrijdag 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingekomen. Na de zienswijzetermijn is een achtste zienswijze ontvangen. Er wordt voorgesteld deze te laat ingediende zienswijze buiten behandeling te laten. De zienswijze is wel samengevat en van een ambtelijke reactie voorzien, zodat uw gemeenteraad hiervan kennis kan nemen.

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:

Aanleiding
Aan de Overschiese Kleiweg was tot 2009 een voetbalvereniging AVS Germinal gevestigd. De club fuseerde met een andere vereniging, waardoor het terrein vrijkwam voor herontwikkeling. Om deze herontwikkeling planologisch mogelijk te maken heeft bijgevoegd bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Inhoud van het plan
Voor het plangebied zijn vijf stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpmotieven opgesteld. Deze zijn gebaseerd op bestaande structuren en toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen. Deze zijn:

- Doorzetten en verdikken van de lintstructuur;
- Landgoedzone vergroten;
- Structuur van oude polderlijnen als onderlegger;
- De Steilrand herkenbaar en zichtbaar houden;
- Ontsluiting en fijnmaziger padenstructuur.

Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat er in het bestemmingsplan "Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg" de realisatie van in totaal maximaal 99 woningen mogelijk wordt gemaakt. Het woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:

- Maximaal 60 appartementen in de bestemming 'Wonen-Landgoed'. De appartementengebouwen worden maximaal 5 lagen hoog (tot 15 m hoogte tot maaiveldpeil) met mogelijkheid voor een accent tot 7 lagen (tot 21 m hoogte tov maaiveldpeil).
- Daarnaast grondgebonden woningen in de bestemming 'Wonen-Lint', bestaande uit:
  1. Minimaal 5 Tiny houses, dat wil zeggen woningen van maximaal 50 m^2 gebruiksoppervlak (GBO).
  2. En maximaal 22 grondgebonden woningen. Deze woningen zijn vrijstaand en/ of twee-onder-één kap

Het maximaal aantal woningen wordt hoofdzakelijk bepaald door de ligging aan, en beperkte resterende verkeerscapaciteit van de Overschiese Kleiweg.
Verder wordt het programma vooral ingegeven door de grotere afstand tot (dagelijkse) voorzieningen en openbaar vervoer, en het feit dat in het direct ten noorden gelegen Park Zestienhoven sociale woningen worden gerealiseerd (een locatie die daarvoor meer voor de hand ligt gegeven de nabijheid van voorzieningen).

In 2019 heeft uw college de raad geïnformeerd (19bb017489) over de voortgang van tiny houses in Rotterdam. Er zijn verschillende stromingen binnen de tiny house-beweging. De doelgroep op zoek naar een tijdelijke locatie is met locatie Keyenburg in 2021 bediend. Uit het aangekondigde onderzoek voor een locatie nabij een regulier woningbouwplan is deze locatie aan de Overschiese Kleiweg, vanwege de ligging aan het lint en focus op een groen woonmilieu, passend gebleken voor de bouw van permanente tiny houses.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige voetbalvelden van AVS Germinal gelegen aan en achter de Overschiese Kleiweg in Overschie.
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. Enkele percelen ten zuidoosten van de voormalige voetbalvelden, bekend als het "Van der Gaagterrein" en waarop in 2020 een voorkeursrecht is gevestigd, zijn onderdeel van het plangebied.

M.e.r.-beoordelingsplicht
Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Aan dit raadsvoorstel wordt voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 juni 2023 een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit toegevoegd. Dit besluit wordt nog nagezonden.

Geluid
Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Cultuurhistorie
In 2014 is voor het Kleiweggebied een cultuurhistorische Verkenning opgesteld, daarin is de historie van het gebied beschreven en gewaardeerd. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen beeldbepalende gebouwen opgenomen.

Natura 2000
Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (ruim 3,6 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt.
Uit een uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat geen sprake is van relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw of het toekomstig gebruik.

Duurzaamheid
Met name in de nog te doorlopen marktselectieprocedure zal er veel aandacht voor duurzaamheidsaspecten zoals klimaatadaptatie, ecologie, materiaalgebruik en energie zijn, door deze expliciet uit te vragen aan de markt en hier ook op te beoordelen en te selecteren.

Participatie en communicatie
Met de direct omwonenden aan de Overschiese Kleiweg is er elk kwartaal overleg over de inhoud en voortgang van deze ontwikkeling. Hierbij is aangesloten bij het langlopende

overleg voorgezeten door Directie Veilig met betrekking tot de situatie op en rond de percelen 'Van der Gaagterrein'.
Op 7 maart jl. vond er bij volkstuinvereniging Tuinderslust, direct nabij de projectlocatie, een informatie-inloopavond plaats over het ontwerpbestemmingsplan. Deze avond is goed bezocht met ca. 60 geïnteresseerden, voornamelijk bewoners van de Overschiese Kleiweg en bewoners van Park Zestienhoven, en enkele leden van de wijkraad.
In de procedure van het bestemmingsplan kregen bewoners en geïnteresseerden informatie via een huis-aan-huisblad.

Ongevraagd advies Wijkraad Overschie
De wijkraad heeft een ongevraagd advies gegeven in een brief van 6 april 2023. De wijkraad is blij met de ontwikkeling van de lege voetbalvelden en ondersteunen de komst en noodzaak van woningen op deze locatie. Naar aanleiding van de informatie-inloopavond op 7 maart 2023 geeft de wijkraad nog een aantal aandachtspunten mee. De punten in dit advies komen vrijwel overeen met ontvangen zienswijzen. De onderwerpen gaan over: hoogte en situering bebouwing, ontsluiting en verkeer, bouwwerkzaamheden en parkeren. Het advies wordt per onderwerp van een reactie voorzien.

Hoogte en situering bebouwing
De Wijkraad adviseert om voor de landgoedappartementen geen hoogteaccenten tot 7 lagen toe te staan en de hoogte te beperken tot maximaal 5 lagen, en daarnaast de appartementencomplexen zodanig te situeren omwille van de inpassing in de omgeving en zorgen over privacy van de omwonenden.

Reactie: De appartementencomplexen worden in een landgoedachtige setting gebouwd. Dat betekent ruimte voor park en groen. Het verlagen van de bouwhoogte en bouwlagen, zou betekenen dat, met behoud van hetzelfde aantal woningen, over een groter oppervlakte moet worden bebouwd. Dat is niet in lijn met visie op het plangebied. In het vervolgtraject wordt via een tender één of meerdere (markt)partijen betrokken bij de verdere uitwerking van het plangebied. De exacte situering van de appartementen wordt pas dan uitgewerkt. Hierbij worden de omwonenden betrokken.

Ontsluiting en verkeer
De Overschiese Kleiweg is een smalle weg op een dijklichaam die niet berekend is op veel autoverkeer, dit vraagt dat er extra aandacht nodig is voor de verkeersafwikkeling. Graag ziet de wijkraad dat de extra ontsluiting van de locatie die via een deel van het terrein van Laurens Stadszicht gaat direct wordt meegenomen in het plan en niet pas later als optie wordt meegenomen. Hiervoor moet de gemeente al in een zo vroeg mogelijk stadium Laurens bij de plannen betrekken.

Reactie: Er is onderzocht wat de verkeersgeneratie is als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is gelegen aan de Overschiese Kleiweg en deze weg geldt binnen de wegencategorisering als een erftoegangsweg. Normaal gesproken geldt dat er maximaal 6000 motorvoertuigen per etmaal kunnen afgewikkeld. Voor de Overschiese Kleiweg ligt dit aantal lager, de functionaliteit van de weg begint in zijn huidige opzet vanaf 2500 motorvoertuigen af te nemen. Er is dus rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie op de Overschiese Kleiweg. De verkeersintensiteiten groeien naar circa 2.400 voertuigen per etmaal. Ondanks de smalle weg inclusief versmallingen kan deze verkeersgroei naar verwachting zonder problemen worden afgewikkeld.

De mogelijke derde toegang naar het nieuwe gebied (voor auto's) zou via het terrein van Stadzicht moeten worden gerealiseerd. Dit betreft een te onderzoeken optie in de toekomst, omdat het terrein van Stadszicht zich buiten het plangebied begeeft en alleen in samenwerking met Stadszicht tot stand kan komen waarbij ook de belangen van Laurens afgewogen moeten worden. Daarmee heeft de ontsluitingsweg bij het parkeerterrein bij de voormalige voetbalvelden op terrein in eigendom van de gemeente vooralsnog de voorkeur. In het vervolgtraject bij de planuitwerking wordt Laurens Stadszicht actief betrokken.

Bouwwerkzaamheden
Samenvattend adviseert de wijkraad om bij de verdere uitwerking en vergunningverlening technieken toe te passen die schade aan bestaande, niet gefundeerde huizen aan de Overschiese Kleiweg voorkomen en een nul-meting uit te voeren. Daarnaast vraagt de wijkraad om te onderzoeken of een bouwroute die de Overschiese Kleiweg (deels) ontlast, mogelijk is.

Reactie: In het vervolgtraject worden door middel van een tender één of meerdere (markt)partijen betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plangebied en wordt een aannemer geselecteerd voor het bouwrijp maken. Als onderdeel van de tender worden marktpartijen uitgedaagd de impact voor de omgeving tijdens de bouw, waaronder trillingen en schade, mee te nemen en met voorstellen te komen. Over aspecten zoals aan- en afvoerroutes, nulmetingen en bouwverkeer worden met de marktpartij en met de aannemer van het bouwrijp maken uiteindelijk afspraken gemaakt en privaatrechtelijk geborgd.

Parkeren
De wijkraad geeft aan grote zorgen te hebben over het autoparkeren door de gebruikers van de tuinverenigingen, die nu tijdens het hoogseizoen op het parkeerterrein van de voormalige voetbalvelden parkeren. De Scherpendrechtsekade biedt volgens de wijkraad hier onvoldoende oplossing voor tijdens het tuinseizoen. De wijkraad vraagt om met de tuinverenigingen in gesprek te gaan om opties te onderzoeken om de verwachte parkeerdruk op te lossen.

Reactie: Wij begrijpen de zorgen en zullen in gesprek gaan met de volkstuinverenigingen en omwonenden om mogelijkheden te onderzoeken om de te verwachte parkeerdruk te verminderen.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg' heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, te weten met ingang van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Reclamanten en ontvankelijkheid
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van 8 schriftelijke zienswijzen:
1. Reclamant 1;

2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3; (mede namens 13 adressen op de Overschiese Kleiweg)
4. Reclamant 4;
5. Stichting Laurens, G.H. Betzweg 1, 3068 AZ Rotterdam;
6. Reclamant 6;
7. BarentsKrans, Postbus 30457, 2500 GL Den Haag, pro forma namens reclamanten 7;

7a BarentsKrans, Postbus 30457, 2500 GL Den Haag, aanvulling pro forma namens reclamanten 7;

8. Reclamant 8.

Zienswijzen en ontvankelijkheid
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er acht zienswijzen binnengekomen. Zeven van deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Zienswijze nummer 8 is niet tijdig kenbaar gemaakt. Deze zienswijze met dagtekening 17 april 2023 is op 17 april 2023 door ons ontvangen. In verband met deze termijnoverschrijding is deze zienswijze niet ontvankelijk en stellen we voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. De zienswijze is wel samengevat en van een ambtelijke reactie voorzien, zodat uw gemeenteraad hiervan kennis kan nemen.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

Planregels
Ten onrechte is bij de bestemming 'Wonen-Landgoed' niet op opgenomen dat maximaal 15% van het perceel dat die bestemming heeft gekregen, uit appartementengebouwen met bijbehorende voorzieningen bestaat.

Voorstel
Daartoe wordt voorgesteld om aan artikel 'Wonen-landgoed', sub lid 4.2.2 de volgende regel toe te voegen: de gestapelde woningen, met de daarbij behorende voorzieningen, vormen maximaal 15% van het totale deel van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden.

Nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit
Er wordt voorgesteld om het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit in de plaats te laten treden van het m.e.r-beoordelingsbesluit zoals opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Gelijktijdig met dit voorstel lig er een raadsinformatiebrief voor waarin wij aangeven de grondexploitatie 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg' te openen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg';
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg';
3. Ingekomen zienswijzen anoniem (niet openbaar);
4. Namenlijst reclamanten en natuurlijke personen (niet openbaar);
5. Ongevraagd advies Wijkraad Overschie d.d. 6 april 2023;
6. Nota zienswijzen
7. Besluit hogere waarden Wet geluidshinder d.d. 25 april 2023

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023

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

overwegende dat:

besluit:

1. Zienswijzen 1.4, 4, 11 en 12.5 gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 5, 6.1, 6.2, 7.2, 8, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 12.1, 12.3, 12.4, 12.6, 12.7 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijzen 7.1, 9.4 en 12.2 ter kennisgeving aan te nemen;
4. Zienswijze 13 buiten behandeling te laten;
5. Het bestemmingsplan "Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg", NL.IMRO.0599.BP2219TransVoetOv-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2219TransVoetOv-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 juni 2023

De griffier, De voorzitter,