

Aan:  
de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Hoofdweg 480-490".

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Hoofdweg 480-490", (NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-on01) met bijbehorende ondergrond (NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-on01), gewijzigd vast te stellen;
3. De verbeelding zodanig te wijzigen dat een strook 'Gemengd' aan de westelijke kant van het plangebied wordt omgezet naar 'Groen';
4. De verbeelding zodanig te wijzigen dat de strook 'Groen' aan de noordwest- en zuidwestzijde wordt uitgebreid;
5. In artikel 3.2.2 van de planregels de zinsnede: "met dien verstande dat de hoogstgelegen vloer van een gebruiksgebied niet hoger gerealiseerd mag worden dan 70 meter" verwijderen;
6. Aan artikel 4.1 sub f van de planregels voor de volledigheid ook expliciet in- en uitritten alsmede laad- en losplaatsen toe te staan;
7. Artikel 3.1 sub b (bedrijven t/m categorie 2 als bedoel in 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst categorie 1 en 2' behorende bij deze regels) van de planregels te verwijderen;
8. In artikel 9.1 van de planregels 'het overwogene omtrent' te verwijderen;
9. Paragraaf 6.11 van de Toelichting aan te vullen met 'naar aanleiding van het op 9 september 2021 door de raad vastgestelde 'Afwegingskader bezonning'.
10. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 4 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

**Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?**

Op de projectlocatie wordt het bestaande gebouw gesloopt en is nieuwbouw van een gebouw beoogd, bestaande uit vier delen met verschillende hoogtes. Er zullen maximaal 346 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt voorzien in maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de vorm van een gezondheidscentrum, culturele, commerciële dienstverlening en/of kantoren

De eigenaar van de grond en het gebouw heeft dit voorstel bij de gemeente neergelegd. Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam en de ontwikkeling draagt derhalve bij aan een invulling van de bestaande woonvraag in de gemeente. Daarnaast voorziet deze ontwikkeling in een ruimere opzet van het bestaande gezondheidscentrum.



Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 480-490" heeft vanaf 20 augustus 2021 gedurende zes weken, dus tot en met 30 september, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage samen met het ontwerp besluit hogere waarden alsmede de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en kappen. Het betreft een gecoördineerde procedure.

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

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

### **Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

Geen.

### **Toelichting:**

#### *Inhoud plan*

Het toekomstige programma bestaat uit sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw van een gebouw, bestaande uit vier delen met verschillende hoogtes. Er zullen maximaal 346 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt voorzien in maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de vorm van een gezondheidscentrum, culturele, commerciële dienstverlening en/of kantoren. Het aantal vierkante meters van deze voorzieningen wordt gemaximaliseerd op 2.700 m<sup>2</sup> bvo. De maximale bouwhoogte varieert van 15 tot 70 meter. Op de lagere bouwdelen zullen daktuinen worden gerealiseerd. Binnen in het plan bevindt zich een fietsenstalling op de begane grond.

#### *M.e.r.-beoordelingsplicht*

Het plan is een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De omvang van het project ligt echter onder de drempelwaarde. Daarnaast worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Volstaan kan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit. DCMR heeft een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Dit besluit is op 21 juli 2021 genomen en zal tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd en daarmee bekend worden gemaakt.

#### *Stikstof*

De AERIUS-berekening wijst uit dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Geluid*

Er is sprake van cumulatie van geluid van verschillende bronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 65 dB. Er is derhalve een besluit hogere grenswaarden geluid nodig. In dit geval zijn hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van verschillende wegen en railverkeerslawaai. Bij de verdere uitwerking van het plan zal ervoor worden zorggedragen dat aan het geluidbeleid van de gemeente wordt voldaan.



Aangezien de woningen aan het Bouwbesluit moeten voldoen zal in dat kader moeten worden geborgd dat sprake is van een zodanige geluidswering dat het binnenniveau kan worden gegarandeerd.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met een slimme situering van bepaalde bestemmingen (niet geluidsgevoelige bestemmingen) aan de hoog geluidsbelaste gevels, zodat door de afscherpende werking voor andere geluidsgevoelige bestemmingen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gecreëerd kan worden. Daarnaast zullen ook gebouwgebonden maatregelen worden getroffen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan loggia's, geluidschermen aan gevel (vlies of raam) of indelingen van de woningen (slaapkamer aan minst belaste zijde). Daarnaast wordt ook een buitenruimte gecreëerd, zodat zoveel mogelijk aan het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan.

#### *Cultuurhistorie en archeologie*

De dubbelbestemming 'archeologische waarden' blijft onverminderd van kracht, wat betekent dat bouwaanvragen ter toetsing voorgelegd dienen te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR).

Op de projectlocatie is geen monument aanwezig en is geen sprake van een beschermd stadsgezicht. Het dichtstbijzijnde monument is gelegen op een afstand van circa 500 meter. De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Participatie**

In de planvoorbereiding is het plan verschillende keren bij omwonenden toegelicht. Eind 2020 en begin 2021 zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast is er met een aantal omwonenden afzonderlijke gesprekken gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 480-490" heeft vanaf 20 augustus 2021 gedurende zes weken, dus tot en met 30 september, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage samen met het ontwerp besluit hogere waarden alsmede de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en kappen.

#### **Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Hoofdweg 480-490"**

##### Zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 13 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

##### Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen. Het betreft de volgende onderwerpen:



## **A. Stedenbouw**

### **A1. Alternatieven buiten plangebied**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3, 4, en 6.

#### Samenvatting van de zienswijze

Aan de overkant van het Alexandrium en op andere locaties, zoals het voormalige managerterrein Prinsenland, zijn genoeg mogelijkheden om de ruimte beter en mooier te benutten. Verder wordt opgemerkt dat ter plaatse van de hoek Hoofdweg/Grote Beer al hoogbouw wordt gepland, waardoor de huidige plannen beter passen in dat gebied. Het leegstaande "Cola" gebouw aan de Hoofdweg kan gebruikt worden om appartementen te creëren. Daarnaast wordt opgemerkt dat de grote toename van woningen niet past in de wijk en is niet in balans met toename die is beoogd in Rotterdam.

#### Reactie

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het perceel gelegen aan de Hoofdweg 480-490. De procedure heeft geen betrekking op andere locaties. De gemeente Rotterdam staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. Binnen de woningbouwopgave is de zoektocht naar een kwalitatieve woonomgeving en efficiënte invulling van de schaarse ruimte cruciaal. Vanwege stedelijk beleid wordt voor nieuwe woningen daarom voornamelijk gezocht in bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van goed bereikbaar OV en aanwezige voorzieningen. De locatie aan de Hoofdweg 480 voldoet aan beide criteria.

Om aan de woningbouw-opgave invulling te kunnen geven, zal er niet alleen woningbouwontwikkeling nodig zijn in het gebied rondom het metrostation Prins Alexander en Alexandrium, maar ook in gebieden die daar dichtbij in de buurt liggen, zoals deze ontwikkeling.

De behoefte aan woningen wordt vastgelegd in het gemeentelijk (woon)beleid. Om inzichtelijk te maken of in de woningbehoefte wordt voorzien, wordt de ontwikkeling getoetst aan dit beleid. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is ingegaan op de behoefte aan woningen. Daaruit volgt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningtypologieën waar binnen de gemeente Rotterdam vraag naar is. In de gemeente ligt een verdichtingsopgave. De ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd woningbestand (50% midden duur). Dit sluit aan bij een van de prioriteiten van de gemeente zoals opgenomen in de woonvisie. Tevens zullen de woningen energiezuinig (aardgas vrij) gerealiseerd worden. Ook dat sluit aan bij het gemeentelijke beleid.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **A2. Stedenbouwkundige inpassing (hoogte en omvang)**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 6, 9, 10, 12 en 13.



### Samenvatting van de zienswijze

De ontwikkeling is qua massa (hoogte en/of hoeveelheid woningen) niet passend in de omgeving. De beoogde bouwhoogte van 70 meter past niet bij het kleinschalige gebied en de laagbouwwijk. Ook zorgt de hoge bebouwing voor zonverlies en enorme schaduwwerking.

### Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven staat Rotterdam voor een aanzienlijk woningbouwopgave. Binnen de woningbouwopgave is de zoektocht naar een kwalitatieve woonomgeving en efficiënte invulling van de schaarse ruimte cruciaal. Vanwege stedelijk beleid wordt voor nieuwe woningen daarom voornamelijk gezocht in bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van goed bereikbaar OV en aanwezige voorzieningen. De locatie aan de Hoofdweg 480 voldoet aan beide criteria. Stedenbouwkundig gezien is een samengesteld bouwvolume van maximaal 70 meter 'passend' is omdat de locatie:

- is gelegen nabij een stedelijk aangewezen verdichtingsgebied de Alexanderknoop,
- de begeleiding verzorgt van een stedelijk belangrijke stads-as als de Hoofdweg,
- grenst aan een grotere groenstructuur als het Semiramispark.

Voor het bouwplan is zorgvuldig gekeken naar de condities in de omgeving.

De verschillende onderdelen van het samengestelde gebouw (plint, blok en toren) gaan allemaal een andere relatie aan met de omgeving.

Voor het bouwplan wordt ingezet op een hoogwaardige geprogrammeerde plint van 4 lagen die zowel programmatisch als qua uitstraling aansluiting zoekt met de directe omgeving. Stedenbouwkundig is veel nadruk gelegd op het 'laten aansluiten' van de plint en de onderste lagen. Zo zijn de onderste lagen aan het Akkabapad geprogrammeerd met stadswoningen, die goed aansluiten op de directe woon- en leefomgeving aan het Akkabapad. Deze toevoeging van 4 bouwlagen zal de directe woonomgeving versterken waar het gaat om sociale controle en menselijk contact. Daarbovenop komen 2 woontorens en 2 woonblokken. Om aansluiting te zoeken op de directe omgeving is het van belang dat de andere twee hoeken Akkapad-Djeddalaan en Hoofdweg-Park aansluiten op de reeds aanwezige hoogtes langs de Hoofdweg met een maximale hoogte van 30-40 meter. Op de hoek van Djeddalaan-Hoofdweg en de hoek Semiramispark-Akkabapad is een hoogteaccent middels een woontoren stedenbouwkundig goed in te passen vanwege enerzijds de ligging aan de Hoofdweg en anderzijds aan het Semiramispark. Deze stedelijke ruimtes kunnen een bouwhoogte van maximaal 70 meter goed aan en gaan een bijdrage leveren aan de structuur van het stedelijk weefsel. Daarbij is het van belang dat de verschillende gebouwonderdelen, plint, blok en toren in de architectuur en ruimtelijke opbouw duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn en dat middels een goede geleiding in de gevel een gelaagde stad ontstaat.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **A3. Vuistregels "Bouwen in de uitbreidingswijken"**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 8 en 11.



### Samenvatting van de zienswijze

In dit bestemmingsplan zijn ten onrechte de Vuistregels "Bouwen in de uitbreidingswijken" niet beschouwd en niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast moeten ook de in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden aangepast worden, omdat deze niet voldoen aan deze vuistregels. Het gaat daarbij om de vuistregels:

- Behoud en versterken van de bestaande kwaliteiten van de wijk: Het nu gepresenteerde plan voor de hele locatie sluit met zijn hele voorkomen op geen enkele manier aan op de bestaande woonwijk. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet passend en veel te kolossaal en veel te hoog.
- Woningdifferentiatie en woonkwaliteit: De locatie Hoofdweg 480-490 is gelegen in een groenstedelijk woonmilieu. Dat woonmilieu is bedoeld voor gezinnen. Woonkwaliteit met toekomstwaarde in een groenstedelijk woonmilieu betekent dat voor nieuwbouwwoningen een minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70 m<sup>2</sup> geldt en de gebruiksoppervlakte van de woningen nooit kleiner mag zijn dan 60 m<sup>2</sup>. Deze minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte en de minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> moeten ook in de planregels van het bestemmingsplan "Hoofdweg 480 - 490" worden geborgd.
- Een passende verhouding tot de cultuurhistorie van de plek: In dit gedeelte van de Alexanderpolder is zeer weinig aan nog waarneembare cultuurhistorie te vinden. Verzoekt de cultuurhistorische waarde van deze plek aan de Hoofdweg in beeld te brengen, omdat deze locatie één van de enige plekken langs de Hoofdweg waar de oude polderstructuur in samenhang met het historische Semiramispark nog kan worden ervaren. Daarnaast is deze plek een belangrijk onderdeel van de jaren 70-80-wijk Oosterflank. Dit soort Post 65-wijken herbergt vaak onbemand en onbeschermd Rotterdams erfgoed uit het tijdvak 1965-1990 en staat onder druk door bijvoorbeeld deze beoogde ontwikkeling aan de Hoofdweg. In dit licht roept het de vraag op waarom is gekozen voor algehele sloop en niet voor een transformatie van de huidige bebouwing. Daarnaast wordt bepleit om de singel overeenkomstig de Visie Openbare Ruimte (2021) te beschermen. Voorgesteld wordt voor de singel de bestemming "Water" weer op te nemen en de houtsingel te beschermen door deze te vermelden op de plankaart en in de regels.
- Bijdrage aan groene karakter gebied: Door het bouwplan gaat het groen van de straat naar het dak.
- Er wordt niet natuur inclusief gebouwd.

### Reactie

Ten aanzien van de eerste bullet, wordt opgemerkt dat stedenbouwkundig gezien een samengesteld bouwvolume van maximaal 70 meter 'passend', is, omdat de locatie:

- is gelegen nabij een stedelijk aangewezen verdichtingsgebied de Alexanderknoop,
- de begeleiding verzorgt van een stedelijk belangrijke stads-as als de Hoofdweg,
- grenst aan een grotere groenstructuur als het Semiramispark.

Voor het bouwplan is zorgvuldig gekeken naar de condities in de omgeving. De verschillende onderdelen van het samengestelde gebouw (plint, blok en toren) gaan allemaal een andere relatie aan met de omgeving. Stedenbouwkundig gezien past het bouwplan in de omgeving en behoudt de omgeving hiermee haar bestaande kwaliteiten.



Ten aanzien van de woningdifferentiatie bepalen gemeente en initiatiefnemer in ieder bouwproject gezamenlijk de prioritering en haalbaarheid van de verschillende vuistregels op de specifieke locatie. Op projectbasis wordt bepaald hoe er met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de vuistregels wordt omgegaan. Dit is dus reukelijk binnen de harde kaders die gelden in het kader van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat behoefte is aan een gevarieerd woningaanbod in Rotterdam, zoals onder andere kleinere woningen voor eenpersoonsgezinnen. Gezien het voorgaande kan afgeweken worden van de richtlijn die de vuistregels bieden in een groenstedelijk woonmilieu.

Bij het opstellen van het vigerend bestemmingsplan 'Lage Land Oosterflank'(2019) is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dat heeft o.a. geleid tot de bescherming van de villa Semiramis middels een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 2' en heeft het park eromheen een groenbestemming. In de afgelopen tijd is gestart met het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van de bouwperiode 1965-1990. Op dit moment is men nog bezig met een inventarisatie en is het dus nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over de waardering van de wijk als geheel en van de afzonderlijke gebouwen. Ook ontbreekt nog een duidelijk waarderingskader voor de architectuur uit deze periode. Op landelijk niveau wordt daaraan gewerkt. De singel heeft geen cultuurhistorische waarde. Het gaat hier niet om een historische waterstructuur, maar om een nieuw in de jaren '70 aangelegde singel als onderdeel van het stedenbouwkundig plan Oosterflank.

Ten slotte is bij de beoogde herontwikkeling aandacht voor een groene inpassing en wordt ter plaatse groen toegevoegd. Zowel het aanwezige water als een deel van de verkeersbestemming krijgt een bestemming 'Groen' (gehele strook die westelijk van het plangebied is gelegen). Ook voorziet het plan in de mogelijkheid om binnen het plandeel met de bestemming 'Gemengd' groenvoorzieningen te realiseren (artikel 3.1 aanhef en onder i van de planregels). Er verdwijnt geen groen en er wordt juist groen toegevoegd. Zo wordt het te dempen wateroppervlak van groen voorzien, wordt voorzien in groene gevels/daken, een daktuin en worden ten behoeve van het aspect flora en fauna ook nestkasten geplaatst. Tevens is aandacht voor het toepassen van duurzame maatregelen. Aangezien sprake is van het toevoegen van openbaar groen en slechts voor het gezondheidscentrum parkeergelegenheid in de buitenruimte wordt aangelegd, past de ontwikkeling binnen hetgeen met de Stadsvisie is beoogd voor een groen-stedelijk woonmilieu.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **A4. Programma/Flexibiliteit**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 8 en 11.

#### Samenvatting van de zienswijze

Ten opzichte van wat de omgevingsvergunning mogelijk maakt, staat het bestemmingsplan wel zeer veel toe. Zoals het nu is geregeld behoren tot de toegelaten functies ook ongewenste functies als autoverhuurbedrijf of een cateringdienst (met bezorgscooters). Enige flexibiliteit is begrijpelijk, maar dit is wel erg uitgebreid, en op z'n minst kan worden gekeken welke functies passen in een woonwijk. Verzoekt de



regels van het bestemmingsplan zo te wijzigen dat deze meer passen bij de huidige omgevingsvergunning of de bestaande woonwijk.

#### Reactie

Er is geen voorniemen om bedrijven te vestigen op de begane grond. Het gezondheidscentrum zal terug kunnen keren in het pand aan de Hoofdweg 480-490. Wellicht zal er daarnaast sprake zijn van ruimte voor dienstverlenende, culturele of maatschappelijke activiteiten die ten dienste staan van de wijk of van kantoren. Voorts wordt gedacht aan horeca aan de zijde van het Semiramispark. Aangezien van bedrijvigheid geen sprake zal zijn, kan het onderdeel 'bedrijven' verwijderd worden uit de gemengde bestemming.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Wij stellen u voor artikel 3.1 sub b (bedrijven t/m categorie 2 als bedoel in 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst categorie 1 en 2' behorende bij deze regels) van de planregels te verwijderen.

### **B. Aantasting woongenot**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Het plan belemmert in ernstige mate het uitzicht van omwonende door de bouwhoogte van 70 meter. Ook tast het plan de privacy aan van de huidige bewoners en wordt het zonlicht in het voorjaar/zomer belemmerd. De beoogde horeca leidt tot overlast. Het plan tast het woongenot en privacy van de huidige bewoners aan, c.q. hun belangen worden ernstig geschaad.

#### Reactie

Door de nu voorgenomen ontwikkeling zal het uitzicht van de omwonenden veranderen. Maar dat is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Wij wijzen erop dat uit vaste jurisprudentie volgt dat in de ruimtelijke ordening geen recht bestaat op een onaangetast uitzicht. Ook volgt daaruit dat in een stedelijk gebied een woonsituatie vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. In de omgeving van het plangebied hebben al woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden, zodat al sprake is van een bebouwde c.q. stedelijke omgeving met een zekere dichtheid. De omliggende gebouwen liggen op minstens 30 meter afstand.

Wij menen dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy van de omwonenden als gevolg van deze ontwikkeling.

Voor wat betreft bezonning wordt opgemerkt dat de nu voorgenomen ontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 70 meter niet valt onder de Hoogbouwvisie. Vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt aan de hand van een bezonningstudie die is uitgevoerd door KCAP Architects&Planners en als bijlage 8 is gehecht aan de plantoelichting. Daaruit volgt dat na realisatie van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de privé tuinen/gevels van de naast gelegen woningen. wordt voldaan aan de lichte TNO-bezonningsnorm.



Voor wat betreft de mogelijke overlast van horeca wordt opgemerkt dat horeca niet rechtstreeks is toegestaan op grond van dit bestemmingsplan, horeca is alleen toegestaan via een in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking. Daarbij gaat het om lichte horeca met een maximum-omvang van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. Dit betekent dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Daarbij moet op grond van artikel 3.4.2 onder d. van de planregels worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Verder wordt opgemerkt dat horecabedrijven onder het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling vallen. Eventuele toekomstige horeca dient te voldoen aan de geluidnormen die voor geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) in het Activiteitenbesluit zijn vastgelegd.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C. Milieuaspecten**

#### **C1. Geluidoverlast**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Door de toename van verkeer zal de geluidsoverlast van auto/motorverkeer toenemen. Ook zal geluidsoverlast toenemen door de horeca(bezoekers) en door de bouw. De overlast wordt vergroot door (hoge) gebouwen; geluid wordt weerkaatst (klankkast). Daarnaast wordt door een van de indieners aangegeven dat de bouwactiviteiten tot geluidsoverlast zullen leiden.

#### Reactie

##### - (Auto)verkeer

De ontwikkeling die in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt leidt tot een toename van circa 170 voertuigbewegingen per etmaal (1206 toekomst – 1036 nu). Ten opzichte van de huidige 2.600 voertuigbewegingen op de Djeddalaan levert dat ten hoogste een hogere geluidsbelasting van 0,2 dB op. Als het verkeer van en naar het plan afzonderlijk wordt beschouwd, dan levert dat ten hoogste een 0,7 dB hogere geluidsbelasting op. In beide gevallen is de toename gering en niet te beschouwen als een aanmerkelijke verhoging.

##### - Horeca.

Zoals al eerder aangegeven is horeca is alleen toegestaan middels een binnenplanse afwijking. Dit betekent dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en in dat kader dient onder andere te worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Horecabedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. De toekomstige horeca dient te voldoen aan de geluidnormen die voor geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) in het Activiteitenbesluit zijn vastgelegd. Het voorgenomen bestemmingsplan conformeert zich aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Van eventuele (geluid- of geur-)overlast voor de in de omgeving aanwezige gevoelige gebouwen (de woningen) zal derhalve geen sprake zijn.



- Hogere bebouwing  
In de huidige situatie is een gebouw van 6 lagen aanwezig op de planlocatie en is reeds sprake van reflecties van de Djeddalaan én Hoofdweg via de gevel van dit gebouw. Gepland zijn hoogbouw torens op een plintgebouw met een vergelijkbare hoogte. Het geluid van wegverkeer tegen de hoogbouw zal omhoog reflecteren en de woningen niet treffen. De reflecties tegen het plintgebouw zijn vergelijkbaar met de bestaande situatie. Geconcludeerd kan worden dat de situatie niet noemenswaardig zal wijzigen op dit punt.
- Bouwfase  
Het voorkomen van overlast ten gevolge van bouwwerkzaamheden is geen aspect dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Bepalingen m.b.t (het voorkomen van) geluidsoverlast tijdens de bouwfase zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is in de (ontwerp-)omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat er voorafgaand aan de bouw een definitief veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 moet worden aangeleverd, waarin ook aandacht wordt besteed aan de invloed van heiwerkzaamheden op belendingen (trillingshinder/schade en geluidshinder).

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **C2. Luchtkwaliteit / Stikstof**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 6, 9 en 10.

#### Samenvatting van de zienswijze

Door de toename van verkeer zal stank van auto/motorverkeer toenemen en door de hoogbouw zal stank blijven hangen. Daarnaast stoten de auto's ook veel extra stikstof uit.

#### Reactie

De toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is beperkt. Het gaat om minder dan 1 auto per 2 minuten.

Zoals ook aangegeven in de Toelichting bij het bestemmingsplan blijkt uit onderzoek dat het extra verkeer als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling niet zorgt voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Voor wat betreft stikstof wordt het volgende opgemerkt. In het rapport "Stikstofdepositie berekening" van 30 maart 2021, opgesteld door Mees Ruimte & Milieu, is door middel van het rekenprogramma AERIUS-calculator 2020 een berekening uitgevoerd om eventuele toename van stikstofdepositie in kaart te brengen. Uit dat onderzoek volgt dat de voorgenomen ontwikkeling (en de verkeersaantrekkende werking die daarmee gepaard gaat) niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden, in zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### **C3. Windhinder**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6, 8 en 11.

#### Samenvatting van de zienswijze

Het windonderzoek is verkeerd uitgevoerd en onvolledig. Aangezien het gebouw hoger wordt dan 70 meter kan op grond van de Hoogbouwvisie niet volstaan worden met het rekenmodel, maar moet de ontwikkeling gesitueerd worden in een windtunnel.

Daarnaast is in het onderzoek ten onrechte de categorie 'langdurig verblijven' niet meegenomen. De categorie 'langdurig verblijven' is juist voor de verblijfsgebieden van de omliggende woningen en het Semiramispark van groot belang. Dus moet het ook inzichtelijk zijn welke invloed het gebouw heeft op deze categorie.

Vindt dat in de regels van het bestemmingsplan de voorwaarde moet worden opgenomen dat de benodigde maatregelen in de omgeving van het Akkabapad ook gerealiseerd moeten worden. Ook moet als voorwaarde opgenomen worden dat er maatregelen getroffen worden aan het gebouw om het windklimaat niet te laten verslechteren.

#### Reactie

Met een maximale bouwhoogte van 70 meter valt de ontwikkeling niet onder de Hoogbouwvisie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar het rapport "Bouwplan Hoofdweg 480-490 te Rotterdam" van 26 maart 2021, van adviesbureau Peutz, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. In het onderzoek is uitgegaan van de Nederlandse norm "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". In het windklimaatonderzoek is (i) wat betreft de voorziene bebouwingssituatie een goed tot lokaal matig windklimaat vastgesteld; (ii) rond de gebouwenentrees van de voorziene nieuwbouw is een overwegend goed en rond de gebouwhoeken matig windklimaat vastgesteld en (iii) wat betreft de entrees van de bestaande woningen (ten zuiden van het plangebied) is het windklimaat enigszins kritisch, met een beoordeling goed tot op de grens van matig vastgesteld. Door het toevoegen van extra begroeiing kan het windklimaat ter plaatse van de bestaande woningen (ten zuiden van het plangebied) lokaal worden verbeterd. Tot slot is wat betreft het dek een windklimaat van matig tot slecht vastgesteld. Om het windklimaat op het dek te verbeteren kunnen windschermen worden toegevoegd tussen de torens van de geplande nieuwbouw.

Een deel van het Semiramispark staat in de resultatenplaatjes in het rapport. Hier is te zien dat in de uiterste noordoosthoek van het park het windklimaat beperkt verslechtert (grijs naar blauw/groen), maar verder is in het park het windklimaat ongewijzigd.

Gebieden die niet in het figuur zijn afgebeeld liggen buiten het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw, dus daar blijft de windsituatie ongewijzigd. Dit geldt dus onder andere voor de omliggende woningen.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat met het rapport van 26 maart 2021 inzichtelijk is gemaakt dat de voorziene ontwikkeling geen onaanvaardbare windhinder tot gevolg zal hebben.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### **C4. Groen en oppervlaktewater**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 13.

##### Samenvatting van de zienswijze

Het verwijderen van de vijf aanwezige bomen past niet binnen de Rotterdamse vergroening. Eén van de indieners geeft daarnaast aan dat de bomen landschappelijke en cultuurhistorische waarden hebben.

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen het dempen van de watergang, dat past niet in het voor de wijk gewenste groen-stedelijke woonmilieu. Ook de voorgenomen nieuwbouw voldoet niet aan deze typering.

##### Reactie

Voor de aanwezige vijf bomen is een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen aangevraagd. Op de locatie van deze bomen worden echter ook weer bomen herplant. Dit is als een verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Daarnaast is bij de beoogde herontwikkeling aandacht voor een groene inpassing en wordt ter plaatse groen toegevoegd. Zowel het aanwezige water als een deel van de verkeersbestemming krijgt een bestemming 'Groen' (gehele strook die westelijk van het plangebied is gelegen). Ook voorziet het plan in de mogelijkheid om binnen het plandeel met de bestemming 'Gemengd' groenvoorzieningen te realiseren (artikel 3.1 aanhef en onder i van de planregels). Er verdwijnt geen groen en er wordt juist groen toegevoegd. Zo wordt het te dempen wateroppervlak van groen voorzien, wordt voorzien in groene gevels/daken, een daktuin en worden ten behoeve van het aspect flora en fauna ook nestkasten geplaatst. Tevens is aandacht voor het toepassen van duurzame maatregelen. Aangezien sprake is van het toevoegen van openbaar groen en slechts voor het gezondheidscentrum parkeergelegenheid in de buitenruimte wordt aangelegd, past de ontwikkeling binnen hetgeen met de Stadsvisie is beoogd voor een groen-stedelijk woonmilieu.

##### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **C5. Vleermuizen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 6, 8, en 11.

##### Samenvatting van de zienswijze

In het ecologisch onderzoek t.b.v. de vleermuizen is geconcludeerd dat de watergangen en bomen die onderdeel uitmaken van het leefgebied niet worden aangetast, dit is wel het geval en de conclusie is dus onjuist. Verder wordt opgemerkt dat door de sloop en nieuwbouw de populatie aan vleermuizen die onder andere nestelen in de bestaande bebouwing ten dode wordt opgeschreven.

##### Reactie

Uit de ten behoeve van dit bestemmingsplan verrichtte Quicksan flora en fauna blijkt dat behalve vleermuizen geen beschermde flora en fauna aanwezig is in het plangebied.



De zorg voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, is een belangrijk onderdeel tijdens een (bestemmingsplan)procedure. Daarom is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd om te voorkomen dat beschermde soorten worden verstoord. In de Quicksan die is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ingegaan op de watergang en de omliggende bomen.

Ter compensatie van de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vleermuiskasten in de omgeving aangebracht. In de nieuwbouw zullen ook vleermuiskasten worden aangebracht. Op deze wijze zal de ontwikkeling geen hinder opleveren voor de aanwezige vleermuizen. Vanwege de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het bestaande gebouw is voor de sloopwerkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is al enige tijd geleden aangevraagd bij de provincie, waarbij een activiteitenplan is toegevoegd waarin de compenserende maatregelen nader worden toegelicht. Er zijn, volgens het opgestelde activiteitenplan, reeds maatregelen getroffen in de omgeving, zodat de vleermuizen kunnen wennen aan een alternatieve verblijfplaats. Gezien voorgaande is de ontwikkeling in beginsel niet in strijd met de Wet natuurbescherming en worden eventuele noodzakelijke maatregelen opgelegd in de vergunning Wet natuurbescherming.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D. Verkeer en parkeren**

#### **D1. Verkeer**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Door de nieuwbouw ontstaan er opstoppen ter plaatse van de kruising Djeddalaan/Hoofdweg en Hoofdweg/Capelseweg.

In twee (gelijkluidende) zienswijzen wordt aangevoerd dat in de verkeersberekeningen ten onrechte wordt uitgegaan van het programma waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd in plaats van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte 375 woningen en 3000 m<sup>2</sup> aan niet-woonfuncties.

#### Reactie

Voor wat betreft eventuele opstoppen geldt dat op basis van de intensiteiten die volgen uit het verkeersmodel MRDH versie 2.6, prognosejaar 2030, en de extra verkeersaantrekkende werking die is bepaald volgens de CROW-normen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot een substantieel ander verkeersbeeld. Er is sprake van een toename van minder dan 1 auto per minuut. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn dan ook niet nodig. De berekening van de verkeersintensiteit is gebaseerd op hetgeen het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## **D2. Parkeren**

### **D2.1. Parkeren op eigen terrein**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 8 en 11.

#### Samenvatting van de zienswijze

Vindt het bezwaarlijk dat bij een ontwikkeling van een nieuw gebouw op een geheel leeg terrein (want de huidige bebouwing wordt gesloopt) de parkeerbehoefte niet volledig wordt opgevangen op eigen terrein. Daarentegen worden klakkeloos allerlei vrijstellingen toegepast om de parkeereis extra te reduceren. De mogelijkheid om gebruik te maken van vrijstellingen is alleen toegestaan wanneer het feitelijk onmogelijk is om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, zoals locaties in de Binnenstad (weinig ruimte, ver van de snelweg, betaald parkeren in de wijde omgeving). Van zo'n situatie is hier geen sprake, omdat het nieuwbouw is op een ruime kavel en de locatie op een steenworp afstand ligt van de snelweg. Het zegt al genoeg dat in het Parkeerbeleid voor deze locatie vanwege de ligging nabij de snelweg geen vrijstelling op basis van het treinstation Alexander is toegestaan. Vindt dat het bouwvlak aangepast moet worden, om ook te voorzien in auto parkeren en fiets parkeren voor bezoekers op eigen terrein.

#### Reactie

De mogelijkheden om reducties op de parkeereis toe te passen, zijn niet beperkt tot situaties waarin het onmogelijk is om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. De mogelijkheden hebben als achtergrond om mobiele deelvoorzieningen, openbaar vervoer en fietsgebruik in de stad te stimuleren. De normen uit het parkeerbeleid zijn op de juiste wijze en terecht toegepast.

### **D2.2. Parkeernormen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

De gehanteerde parkeernorm is onrealistisch. Het aantal parkeerplaatsen is niet voldoende. De wijk is niet vergelijkbaar met de binnenstad. De parkeerproblemen zullen toenemen.

Door de huidige hoge belasting van de Hoofdweg, zal parkeren moeilijk worden. De deelauto's vormen geen oplossing. De wijk kan de extra druk niet aan. Bovendien is het aantal deelauto's niet toereikend is voor de beoogde woningen. Verder wordt opgemerkt dat de parkeerdrukke als gevolg van de beoogde horeca onderschat wordt. Daarnaast wordt opgemerkt dat de deelscooters leiden tot overlast in de wijken van Rotterdam.

#### Reactie

In het bestemmingsplan is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van parkeren. Die bepaling zegt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of



bouwwerken uitsluitend kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren. In dat parkeerbeleid (hierna ook wel aangeduid als Beleidsregeling voor parkeren), dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad, wordt aangegeven welke parkeernorm (aantal autoparkeerplaatsen) geldt bij een bepaalde omvang van een woning per (aangewezen) zone. Het gebied Prins Alexander ligt in zone C, waarbij een hogere parkeernorm voor auto's geldt dan in de andere (twee) zones.

In het door de raad vastgestelde parkbeleid is tevens vastgelegd wanneer en welke vrijstelling van een parkeernorm mogelijk is.

Overigens zijn voor deze wijk onlangs 2 parkeertellingen uitgevoerd (te weten in oktober 2021 en in november 2021) om de huidige parkeerdruk inzichtelijk te maken. Het aantal geparkeerde auto's is op 2 werkdagen geteld door onderzoeksbureau Groen Licht in de middag (12.00 – 15.00) en nacht (23.00 – 03.00). Daaruit blijkt dat 's nachts de gemiddelde bezetting (geparkeerde auto's / parkeercapaciteit) in de omgeving 63% bedraagt en overdag 41% op een capaciteit van 412 plekken. Buiten de piekmomenten van het Alexandrium is er dus voldoende parkeercapaciteit beschikbaar.

Verder wordt erop gewezen dat in de eerdergenoemde Beleidsregeling is vastgelegd dat bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling (zoals die voor deelauto's en nabijheid OV) van de parkeereis is verleend in beginsel geen recht hebben op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Hierdoor zijn de gevolgen voor de parkeerdruk in de omgeving beperkt.

Voor wat betreft deelscooters wordt opgemerkt dat het nieuwe gebouw over een grote fietsenstalling beschikt waarin (conform het gemeentelijke beleid) ook ruimte is gereserveerd voor voldoende scooters. Dat is een voorziening voor de toekomstige bewoners van het gebouw. De ontwikkeling voorziet niet in openbare deelscooters. Bij de herinrichting van het openbare gebied rond het gebouw zal het stallen van deelscooters als aandachtspunt worden meegenomen.

Voor wat betreft de parkeerdruk in relatie tot de horeca wordt opgemerkt dat het nu voorliggende bestemmingsplan horeca niet rechtstreeks mogelijk maakt. Daarvoor is altijd een afzonderlijk besluit van ons college noodzakelijk. Mocht er een aanvraag komen voor horeca, dan moet op dat moment in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure aangetoond worden dat in voldoende parkeergelegenheid conform de dan geldende Beleidsregeling voor parkeren kan worden voorzien.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **E. Horeca**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6, 8, 9, 10, 11 12 en 13.



### Samenvatting van de zienswijze

Het voorgenomen bestemmingsplan motiveert niet waarom de beoogde horeca gewenst is. Er is voldoende horeca in de wijk. Dat de horeca een wijkfunctie zal vervullen is niet onderbouwd met argumenten. Verzocht wordt de in het bestemmingsplan toegestane horeca-categorie te verlagen van 2 naar 1. Verder wordt verzocht artikel 5.1, onder g, van de planregels te schrappen, omdat deze de mogelijkheid opent van terrassen aan de Djeddalaan en het Akkabapad.

### Reactie

Of horeca is gewenst op bepaalde locaties in de gemeente wordt vastgelegd in een Horecagebiedsplan. Het Horecagebiedsplan wordt om de 2 jaar door de gebiedscommissie herijkt en door het College vastgesteld. Op 28 september 2021 heeft de gebiedscommissie het horecagebiedsplan Prins Alexander 2022-2024 in ontwerp vastgesteld en ter vaststelling aan het College aangeboden. Naar verwachting zal het College dit plan begin 2022 vaststellen en wordt horeca ter plaatse van het plangebied onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Een afweging over waarom dit wenselijk is zal nader worden toegelicht in het horecagebiedsplan.

Zoals al eerder is aangegeven is, is in dit bestemmingsplan de horeca niet rechtstreeks bestemd maar alleen toegestaan middels een binnenplanse afwijking. Dit betekent dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en in dat kader dient - zoals ook vastgelegd in artikel 3.4.2 onder d. van de planregels - te worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

In artikel 5.1 onder g van de planregels is bepaald dat terrassen (alleen) in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming. Zoals ook blijkt uit de omgevingsvergunning komt de horeca aan de kant van het Semiramispark en niet aan de kant van de Djeddalaan en/of het Akkabapad. Er hoeft dan ook niet gevreesd te worden voor terrassen aan de Djeddalaan en het Akkabapad.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **F. Overige aspecten**

### **F1. Prijs bouwgrond**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 4, 6 en 9.

### Samenvatting van de zienswijze

De gronden zijn duur doorverkocht, waardoor er meer woningen gerealiseerd moeten worden om winst te maken. Dit leidt tot meer milieubelasting, parkeerproblemen enz.

### Reactie

De grondtransactie is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen koper en verkoper. Het bestemmingsplan gaat enkel over het mogelijke gebruik van de gronden. In deze zienswijzennota wordt daarom niet verder ingegaan op de waarde van de gronden.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **F2. Waardevermindering/Planschade**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 6, 10 en 13.

### Samenvatting van de zienswijze

De nieuwbouw, hoogte, vermindering privacy, zicht en bezonning, parkeer- en verkeersdrukke, geluidsoverlast, verkeersstank, horecaoverlast en vermindering groen leiden tot een waardevermindering van de huidige bebouwing.

### Reactie

Eventuele waardedaling van het onroerend goed kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde worden gesteld in de vorm van een planschadeclaim. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **F3. Participatie**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 8 en 11.

### Samenvatting van de zienswijze

Het project uit 2019 is een half jaar geleden voor het eerst aan de bewoners gepresenteerd. Er is geen sprake van participatie als er alleen zienswijzen kunnen worden ingediend op het bestemmingsplan en er geen inspraak is bij de planvorming.

### Reactie

In de planvoorbereiding is het plan verschillende keren bij omwonenden toegelicht. Eind 2020 en begin 2021 zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd. De eerste 2 avonden zijn door de ontwikkelaar en de gemeente (stedenbouw/ verkeer) een toelichting gegeven op de plannen; de 3e avond was gelegenheid om mee te praten over de thema's:

- Inrichting van het openbare gebied, groen en de aansluiting op het park
- Functies in de plint
- Toelichting op het gebouw en de woningtypen.

Ook zijn er twee afzonderlijke gesprekken geweest met omwonenden. Daarnaast is contact geweest over alternatieve plannen die vanuit de omwonenden zijn aangedragen aan de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 480-490" heeft van 20 augustus 2021 tot en met 30 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een inloopavond georganiseerd, waar omwonenden alle stukken konden inzien en mondeling toelichting konden krijgen.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### **F4. Gebiedsvisie en m.e.r.-beoordeling**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 8 en 11.

##### Samenvatting van de zienswijze

Met de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop gaat Rotterdam de Alexanderknoop ontwikkelen tot hét centrum van Rotterdam Oost met toevoeging van enkele duizenden nieuwe woningen, werk-, winkel- en vrijetijdsfuncties (<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/alexanderknoop>). Een gefragmenteerde start van een dergelijke omvangrijke gebiedsontwikkeling op projectniveau en zonder kaders betekent een valse start. Een gebiedsvisie is dan ook noodzakelijk.

Het project zelf voldoet dan wel niet aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., maar dat is salamitactiek. Het aantal nieuwbouwwoningen en voorzieningen dat is voorzien in de directe omgeving overschrijdt wel de drempelwaarden. Daarom moet er ook voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Dit is ook nodig om integraal de gevolgen van al die ontwikkelingen in beeld te brengen voor onder andere de verkeersafwikkeling, parkeren, geluidhinder en luchtkwaliteit.

##### Reactie

Een gebiedsvisie is niet noodzakelijk voor het opstellen van een bestemmingsplan. Het toetsen van de ontwikkeling aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid volstaat en zorgt ervoor dat wordt voorzien in een ontwikkeling waaraan behoefte is en die binnen het gemeentelijk beleid past. Uit de beoordeling blijkt dat de ontwikkeling past binnen het reeds vastgestelde gemeentelijke beleid.

De ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. Dit is de reden dat een aanmeldnotitie m.e.r. is opgesteld. Daaruit volgt dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. Op basis daarvan heeft de gemeente een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en wordt voldaan aan wet- en regelgeving rondom dit onderwerp.

##### Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **F5. Afwijkingsregel 10%**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 8 en 11.

##### Samenvatting van de zienswijze

Verzoekt artikel 9 van de planregels te schrappen. Dit artikel bevat een algemene afwijkingsregels die een extra uitbreiding met 10% van de bouwhoogte mogelijk maakt. Dit artikel is niet nodig omdat het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met een pasklaar bouwplan. Een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid, die het bestemmingsplan biedt voor nog eens een extra uitbreiding van 10% van de bouwhoogte, zou betekenen dat de bouwhoogte zelfs 77 meter kan worden. Dit is ongewenst zonder zorgvuldige afweging. Aangezien het op grond van deze afwijkingsregel mogelijk is een gebouw hoger dan 70 meter te realiseren, moet aan deze regel in ieder geval de voorwaarde worden gekoppeld dat bij toepassing van deze afwijkingsregel het bouwplan moet voldoen aan de hoogbouwweisen uit de Hoogbouwvisie.



### Reactie

Uit de verwoording van artikel 9 lid 1 van de planregels blijkt dat de daarin opgenomen afwijkingsregel van 10% niet van toepassing is op de maximale bouwhoogte van 70 meter.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij naar aanleiding van deze zienswijze een ambtshalve wijziging voor van artikel 9 lid 1, waarbij duidelijker naar voren komt dat de afwijkingsregel van 10% niet geldt voor de maximale bouwhoogte.

## **F6. Gezondheidscentrum**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 12.

### Samenvatting van de zienswijze

Het is wenselijk het gezondheidscentrum op de huidige locatie te behouden en niet te verplaatsen naar een andere locatie.

### Reactie

Voor het gezondheidscentrum is op 24 februari 2021 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de duur van vijf jaar om het gezondheidscentrum te vestigen in het pand aan de Hoofdweg 328. Dat is in de directe omgeving, zodat omwonenden gebruik kunnen blijven maken van het gezondheidscentrum. Uit het bestemmingsplan en de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat het gezondheidscentrum naar het nieuw te bouwen pand aan de Hoofdweg 480-490 zal worden verplaatst zodra dit gereed is.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **Ambtshalve voorgestelde wijzigingen.**

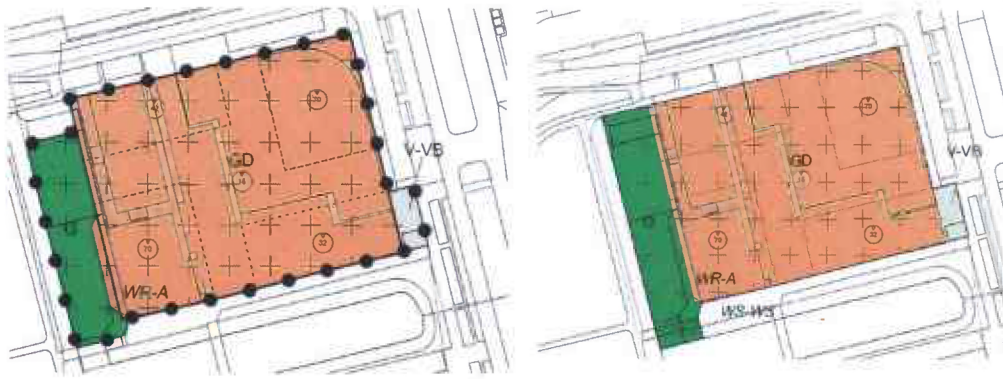
### Verbeelding

Wij stellen u voor de verbeelding op een tweetal punten te wijzigen om deze zo goed mogelijk laten aansluiten bij de beoogde situatie. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Een strook van de bestemming 'Gemengd' is omgezet naar een bestemming 'Groen'.
- Het plangebied is aan de noordwest en zuidwestzijde uitgebreid met de bestemming 'Groen'. Deze stroken maken namelijk onderdeel uit van de beoogde herinrichting van het omliggende gebied.

In onderstaande figuur zijn zowel de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan (links) en het voor vaststelling gereed zijnde bestemmingsplan (rechts).





### Planregels

Verder stellen wij u voor de planregels als volgt te wijzigen:

1. In artikel 3.2.2 is de zinsnede: "met dien verstande dat de hoogstgelegen vloer van een gebruiksgebied niet hoger gerealiseerd mag worden dan 70 meter" verwijderd.
2. Aan artikel 4.1 sub f worden voor de volledigheid ook expliciet in- en uitritten alsmede laad- en losplaatsen toegestaan.
3. Artikel 3.1 sub b (bedrijven t/m categorie 2 als bedoel in 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst categorie 1 en 2' behorende bij deze regels) van de planregels verwijderen.
4. Artikel 9 lid 1 wordt zodanig geredigeerd dat duidelijk wordt dat dit afwijkingsartikel niet geldt voor de maximale bouwhoogte. Dit artikellid komt te luiden:  
 9.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages  
 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen - met uitzondering van de maximale bouwhoogte daar waar dit 70 meter betreft - afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

### Toelichting

Paragraaf 6.11 van de Toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van het op 9 september 2021 door de raad vastgestelde 'Afwegingskader bezonning'.

### **(Gekwalificeerd) advies gebiedscommissie**

De gebiedscommissie Prins Alexander heeft op 15 september 2021 advies uitgebracht. De gebiedscommissie heeft zowel gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 480-490 als op het ontwerp Alexanderpark. Samengevat komt het advies van de gebiedscommissie ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende neer. Het voorliggend ontwerp



bestemmingsplan Hoofdweg 480-490 voldoet aan het door de raad vastgestelde woningbouwbeleid, wettelijke- en lokale regels en het Bouwbesluit.

#### *Reactie*

De gebiedscommissie gaat akkoord met het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Ten aanzien van het bouwplan geeft de gebiedscommissie aan dat een hoogte van 70 meter niet in de omgeving past en dat de overgang van de bestaande bebouwing naar het ontwerp Alexanderpark te abrupt is. De gebiedscommissie adviseert het ontwerp aan te passen, zodat qua hoogte een meer vloeiende lijn in hoogte ontstaat, oplopend in hoogte richting de Grote Beer. In het ontwerp wordt de context van de omgeving gemist, wat het zorgvuldig afwegen van belangen raakt. In de reactie op de zienswijzen wordt het onderwerp 'hoogte van het bouwplan' besproken. Het college acht de ingediende bedenkingen ten aanzien van de hoogte ongegrond en adviseert om het plan op dit onderdeel niet aan te passen.

Separaat wordt door het college een schriftelijke reactie aan de gebiedscommissie opgesteld.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten, inclusief eventuele planschade kosten, in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

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. Ontwerp-bestemmingsplan Hoofdweg 480-490 (incl. ontwerp-verbeelding)
2. Advies gebiedscommissie Prins Alexander
3. Zienswijzen
4. M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 21 juli 2021



## **Ontwerpbesluit:**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021  
(raadsvoorstel nr. \*dit vult de griffie later in\*);

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

### **besluit:**

1. De zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Hoofdweg 480-490", (NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-on01) met bijbehorende ondergrond (NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-on01), gewijzigd vast te stellen;
3. De verbeelding zodanig te wijzigen dat een strook 'Gemengd' aan de westelijke kant van het plangebied wordt omgezet naar 'Groen';
4. De verbeelding zodanig te wijzigen dat de strook 'Groen' aan de noordwest- en zuidwestzijde wordt uitgebreid;
5. In artikel 3.2.2 van de planregels de zinsnede: "met dien verstande dat de hoogstgelegen vloer van een gebruiksgebied niet hoger gerealiseerd mag worden dan 70 meter" verwijderen;
6. Aan artikel 4.1 sub f van de planregels voor de volledigheid ook expliciet in- en uitritten alsmede laad- en losplaatsen toe te staan;
7. Artikel 3.1 sub b (bedrijven t/m categorie 2 als bedoel in 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst categorie 1 en 2' behorende bij deze regels) van de planregels te verwijderen;
8. In artikel 9.1 van de planregels 'het overwogene omtrent' te verwijderen;
9. Paragraaf 6.11 van de Toelichting aan te vullen met 'naar aanleiding van het op 9 september 2021 door de raad vastgestelde 'Afwegingskader bezonning'.
10. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

