

Annotatie

Griffie
Subcommissie Bestemmingsplannen
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Aan : Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum : 12 juni 2023
Betreft : Ontwerpbestemmingsplan Langeweg
Hoek van Holland

Van: Nicky Snoeij & Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb003558

Vergadering : Hoorzitting op 20 juni 2023

Doel van de bespreking:

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend en het adviseren aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis:

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland", maakt de bouw mogelijk van maximaal 150 appartementen, verdeeld over maximaal 6 bouwblokken, in het gebied tussen de Langeweg en Het Roomse Duin. Op dit moment wordt uitgegaan van het realiseren van 31 appartementen in de middenhuur en 119 koopwoningen. Er is een gebouwde of (half) verdiepte parkeergarage toegestaan. Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar appartementen, zeker in Hoek van Holland, met het accent op middenhuur en -koop en de opgave voor royaal, natuurlijk (duurzaam) wonen in de duinen/Binnenduinrand.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt op dit moment geen bestemmingsplan, met uitzondering van het noord(oost)elijke deel van het plangebied waar het bestemmingsplan 'Hoek van Holland-Woongebied' geldt. Hier geldt de bestemming 'Natuur'.

De maximale bouwhoogte van de appartementsgebouwen is aan de westkant 8 bouwlagen, in het midden 7 bouwlagen en aan de oostkant 6 bouwlagen. Op die manier lopen de gebouwen qua hoogte mee met de glooiingen in het omliggende duinlandschap. De zuidelijk georiënteerde gevels van deze gebouwen richting de Langeweg mogen elk niet breder zijn dan 40 meter om te borgen dat de doorzichten naar het achterliggende gebied het Roomse Duin in stand blijven. In het midden van het gebied dient een strook onbebouwd te blijven met functie voor groen, water en paden.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Langeweg Hoek van Holland ([23bb003349](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
 - Ontwerpbestemmingsplan (23bb003350);
 - Geactualiseerd memo nestgeluid d.d. 17 april 2023 (23bb003352);



Blad: 2/3

Datum: 12 juni 2023

- Geactualiseerd akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Langeweg, akoestisch onderzoek geluid op gevels' d.d. 1 februari 2023 (23bb003347);
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 11 april 2023 (23bb003348);
- Nota zienswijzen (23bb003353).

Mogelijke aandachtspunten:

Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen ingediend waarvan één (reclamant 5) buiten de termijn van terinzagelegging is ontvangen; deze is wel van een reactie voorzien. Reclamant 3 heeft zich gemeld om gehoord te worden.

Advies wijkraad

De wijkraad van Hoek van Holland heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en is geattendeerd op de hoorzitting.

Milieu en natuur

Het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Voor de ontwikkeling die nu mogelijk wordt gemaakt heeft de provincie Zuid-Holland een ontheffing verleend op grond van de Wet Natuurbescherming.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is door het college op 17 mei 2022 vastgesteld met conclusie dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld. In het kader van recente jurisprudentie is gekozen voor uitgebreide invulling van het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit wordt zo spoedig mogelijk aan de commissie toegezonden.

Geluid

Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Naar aanleiding van zienswijzen 1.3 en 2.2 (zie toelichting nota zienswijzen) is het akoestisch onderzoek geactualiseerd en blijkt dat er sprake is van een mindere belasting van het wegverkeer. Naar aanleiding van dit geactualiseerde onderzoek is het besluit hogere waarden gewijzigd vastgesteld. Ook het onderzoek Nestgeluid is naar aanleiding van de zienswijzen geactualiseerd.



Blad: 3/3

Datum: 12 juni 2023

Financiële consequenties:

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied is volledig in bezit van de gemeente Rotterdam en wordt vanuit een gemeentelijke grondexploitatie uitgevoerd. De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 besloten de deelexploitatie Langeweg als onderdeel van de overkoepelende grondexploitatie Waterweg Centrum toe te voegen en te activeren ([18bb0011173](#)) en heeft daarmee het benodigde krediet voor de uitvoering van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld.

In het kader van economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient het saldo van de deelexploitatie ten minste neutraal te zijn. In de deelexploitatie Langeweg zijn meer opbrengsten dan kosten geprognosticeerd en deze heeft nominaal een positief saldo à € 2 mln.

Verdere procedure:

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in commissie BWB, tenzij u dit wel adviseert. Politieke bespreking zou kunnen geagendeerd worden op 23 augustus 2023 waarbij raadsbehandeling dan plaatsvindt op 7 september 2023.

Indien u geen politieke bespreking adviseert, is raadsbehandeling voorzien op 6 juli 2023. Hierbij kunt u aangeven of u het onderwerp wilt agenderen als hamerstuk, kort besprekstuk of inhoudelijk debat.