

Annotatie

Griffie
Subcommissie Bestemmingsplannen
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Aan : Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum : 12 juni 2023
Betreft : Ontwerpbestemmingsplan Waterside III
Vergadering : Hoorzitting op 20 juni 2023

Van: Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb003886

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.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Tot op heden hebben reclamant 2 en 5 zich gemeld om gehoord te worden en van reclamant 3 is een schriftelijke reactie ontvangen.

Voorgeschiedenis:

Het [project Waterside](#) ligt in Oud-IJsselmonde. Waterside I is eind jaren '90 gebouwd. Op [7 september 2021](#) en [22 september 2021](#) heeft u gesproken over het bestemmingsplan Waterside Oost (II). Met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Waterside III wordt het project Waterside afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan

Het betreft een voorgenomen ontwikkeling van een appartementencomplex van maximaal 70 meter hoog met maximaal 176 huurappartementen in het oostelijk oude havenhoofd - dichtbij het Oude IJsselmondsehoofd - waarvan 26 woningen in het middensegment en het merendeel hogere segment. Het betreft een plangebied met hoge milieueisen.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Waterside III ([23bb003525](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
 - Ontwerpbestemmingsplan (23bb003526);
 - Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Waterside III (23bb003517);
 - Verbeelding (23bb003528);
 - Stap 3 besluit (23bb003531);
 - Zienswijzenrapportage (23bb003536);
 - Geactualiseerd stikstofonderzoek (23bb003538).

Blad: 2/3
Datum: 12 juni 2023

Mogelijke aandachtspunten:

Zienswijzen

De reclamanten delen zorgen over verkeer- en parkeerdruk, schade door heien en aantasting van het dorpse karakter van Oud-IJsselmonde.

In het raadsvoorstel is een omissie geslopen. Advisering van zienswijze 2.6 (Suipverkeer) met advisering Ongegrond is abusievelijk niet meegenomen in het gevraagde besluit, dit zal worden hersteld middels een herzien raadsvoorstel.

Besluit Interimwet stad- en milieubenadering / geluid

De geluidsbelasting van wegverkeer vanaf de A16 en de Oostdijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale grenswaarde. Hiervoor wordt een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Door het aanbrengen van een geluidsluwe gevel en buitenruimte) en een akoestisch gunstige indeling van ruimten wordt hieraan voldaan.

Op een gedeelte van het plangebied zal geluidsbelasting de maximale grenswaarde overschrijden. De Wet geluidhinder biedt dan de mogelijkheid om woningen met meerdere dove gevels te realiseren, hier wordt niet voor gekozen omdat dit afbreuk doet aan het woongenot en in conflict is met het Bouwbesluit (bijv. vanwege ventilering bij rookontwikkeling).

De Interimwet stad- en milieubenadering biedt een oplossing door middel van het vaststellen van een Stap-3 besluit, waarin compenserende maatregelen zijn opgenomen die als bouwnormen worden opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan om een prettig woonklimaat te kunnen realiseren.

Uw raad wordt gevraagd om het 'Stap-3 besluit Waterside III' ([23bb003531](#)) vast te stellen en hiermee af te wijken van de maximale waarde voor buitenstedelijk wegverkeerslawaaai van 53 dB (art. 83 lid 1 Wet geluidhinder) naar een maximale waarde van 63 dB vanaf de Rijksweg A16 op de gevels van de beoogde nieuwe woningen waar compensatiemaatregelen aan verbonden zijn die zien op geluidwering, contact- en geluidisolatie, en mechanische ventilatie en koeling.

Advies wijkraad

Wijkraad IJsselmonde is geattendeerd op de hoorzitting.



Blad: 3/3
Datum: 12 juni 2023

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Er heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zou blijken dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu worden verwacht, zodat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld. Op 30 mei jl. is een hernieuwd beoordelingsbesluit genomen die niet tot een nieuw besluit heeft geleid, deze is niet bij de bijlagen gevoegd.

Financiële consequenties:

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten, de kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de projectontwikkelaar.

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 bespreekstuk of inhoudelijk debat.