



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Max Euwelaan 71-79' NL.IMRO.0599.BP2233MaxEuwe71- met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 december 2023 tot 2 februari 2024. Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze 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:

Niet van toepassing

Toelichting:

Inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie Max Euwelaan 71-79 op kantorenpark Brainpark I mogelijk. Het bestaande kantoorpand met vier bouwlagen en een bouwhoogte van 15 m zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw te bouwen woongebouw van 7 (maximaal 25m bouwhoogte) tot 10 bouwlagen (maximaal 35 m bouwhoogte) met maximaal 350 wooneenheden. De wooneenheden betreffen tweekamerwoningen, studentenkamers, zelfstandige studio's en maisonnettes. Naast wooneenheden worden ook gemeenschappelijke ruimten, commerciële ruimten en een fietsenuitleen/fietsenmaker gerealiseerd.



Het initiatief sluit aan op de ambities van het in februari 2022 vastgestelde 'Masterplan Brainpark I'. Met dat Masterplan wordt beoogd om het kantorenpark Brainpark I de komende jaren te veranderen in een groene en aantrekkelijke plek om te wonen, werken, studeren en recreëren. In overeenstemming met het masterplan worden de wooneenheden gerealiseerd in het sociale en middensegment, waarvan minimaal 30% sociaal.

De woningverdeling is als volgt:

- 108 onzelfstandige studentenkamers (door SSH) onder de kwaliteitskortingsgrens;
- 179 zelfstandige sociale huurwoningen/studio's voor studenten;
- 57 appartementen in de middeldure huursector;
- 4 maisonnette woningen in de huursector.

Met dit project komt het aantal in projecten vastgelegde aantal studentenwoningen op ca 600, wat de helft is van de opgave (1200) uit het Masterplan.

Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van het Brainpark I, in Kralingen Oost aan de oostkant van Rotterdam. Het plangebied ligt nabij rijksweg A16 en nabij de Abram van Rijckevorselweg, een hoofdinvallroute richting het centrum. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kralingse Zoom. Aan de overzijde van die weg is de campus van de Erasmus Universiteit gesitueerd.





Geluid

De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de A16, de K.P van der Mandelelaan, de Max Euwelaan, de Kralingse Zoom en de Abram van Rijckevorselweg. De geluidbelasting door wegverkeer op de A16 en de lokale gezoneerde wegen bedraagt op nagenoeg de gehele woningbouwlocatie meer dan 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB. De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder wordt op de locatie overschreden op (ten minste) de hogere verdiepingen. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB op basis van de Crisis- en Herstelwet voor de transformatie van Brainpark 1 naar woningen wordt niet overschreden.

Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de A16 en de lokale gezoneerde wegen is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het verlenen van hogere waarden bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB voor de geluidbelasting door de A16 is mogelijk omdat op basis van de Crisis- en Herstelwet voor een periode van 10 jaar voor de transformatie van het Brainpark Rotterdam mag worden afgeweken van de regels voor wat betreft de geluidbelasting ten gevolge van de A16. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A16 mag daardoor de waarde van 53 dB overschrijden mits deze niet hoger is dan 63 dB.

De geluidbelasting in het Brainpark wordt overwegend bepaald door geluid afkomstig van de A16. In het masterplan Brainpark I is een snelwegzone gedefinieerd, dit is de strook langs de A16. Voor deze zone is het de ambitie om de eerstelijnsbebouwing als blikvanger en afscherming van geluid te realiseren. Op deze manier wordt er een stedenbouwkundige afscherming gerealiseerd, die ingevuld zal worden met niet-woonfuncties. Dit geluidsscherm zal er zorg voordragen dat de geluidbelasting van de A16 samen met de andere geluidbronnen zal afnemen tot onder het toelaatbare niveau (53dB). Het geluidsscherm zal binnen tien jaar, zoals voorgeschreven in de Crisis- en herstelwet, worden gerealiseerd.

Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen tegen dit besluit.



Natura 2000

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (7,7 kilometer, Boezems Kinderdijk) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch dat op ca. 18 kilometer afstand 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.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

Participatie

Bij de totstandkoming van het Masterplan Brainpark I is een relatie opgebouwd met een brede groep stakeholders in het gebied, zoals eigenaren, huurders, projectontwikkelaars, onderwijsinstellingen, bewonersorganisaties en de toen nog in functie zijnde gebiedscommissie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 23 december 2023 tot 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Op 15 januari 2024 is een informatieavond gehouden. Er zijn 4 geïnteresseerden langsgekomen, waaronder inwoners van Kralingen Oost en een vertegenwoordiger van de Hogeschool. Er is één zienswijze ingediend.

Advies wijkraad

De wijkraad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen.

Terinzagelegging/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Max Euwelaan 71-79' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 23 december 2023 tot 2 februari 2024. Er is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijze ontvangen kan worden.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze

Op pagina 16 van de toelichting wordt in paragraaf 3.3 Huidig gebruik onder infrastructuur aangegeven dat het metrostation Kralingse Zoom op ongeveer 650 meter afstand van de projectlocatie is gesitueerd. Op pagina 42 wordt in paragraaf 6.10.2 parkeren onder nabijheid OV gesteld dat op basis van de ligging van het plan binnen 400 meter van het station er een vrijstelling van de parkeereis 30% geldt. Reclamant verzoekt de gemeenteraad op pagina 16 een tekstcorrectie toe te passen en op pagina 42 de korting op de parkeereis aan te passen aan de werkelijke gegevens.



Reactie

De projectlocatie ligt op ca 650 meter afstand van metrostation Kralingse Zoom zoals vermeld in paragraaf 3.3 Huidig gebruik van de toelichting. Per abuis is in paragraaf 6.10.2 Parkeren, planspecifiek, Nabijheid OV aangegeven dat uitgaande van de ligging van het plan binnen 400 meter van het station een vrijstelling op grond van nabijheid OV van 30% geldt. In de parkeerberekening is dit echter wel juist opgenomen. Er is een korting van 20% op grond van nabijheid metrostation Kralingse Zoom hemelsbreed 400-800 meter toegepast. De netto parkeereis komt hiermee conform de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 op 18 parkeerplaatsen waarvan 3 deelauto's.

Dit bestemmingsplan biedt de planologische verankering voor het project. De bindende planstukken zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting biedt een nadere onderbouwing/toelichting op de bindende planstukken. De parkeereis is verankerd in artikel 8.1 van de planregels. Hierin is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aan te passen. De gewijzigde paragraaf 6.10 Mobiliteit is bijgevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Externe veiligheid

Bij de beperkte verantwoording in verband met de spoorlijn en het vervoer over water is ook de A16 betrokken op verzoek van de provincie.

In paragraaf 6.10 Mobiliteit en paragraaf 9.2 vooroverleg, reactie provincie wordt aangegeven dat een verkeersonderzoek is uitgevoerd door Mobycon voor alle nieuwe ontwikkelingen in Brainpark inclusief het onderhavige initiatief. Dit is onjuist. Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar alle huidige en toekomstige ontwikkelingen in Brainpark I door Royal Haskoning DHV. Hierop kan met deze ontwikkeling vooruitgelopen worden daar er sprake is van het realiseren van met name studentenwoningen met een minimale verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie van gemiddeld 851 verkeerbewegingen per dag zal uitsluitend te merken zijn op de K.P. van de Mandelelaan. Deze weg heeft een verkeersintensiteit van 5500 verkeersbewegingen per dag. Het verkeer wordt vervolgens via twee kruispunten afgewikkeld via de Kralingse Zoom met een verkeersintensiteit van 18.000 verkeersbewegingen per dag en de Abraham Rijckevorselweg met 55.000 verkeersbewegingen per dag. De verkeersgeneratie van dit project is op deze wegen verwaarloosbaar. Wellicht ten overvloede kan aangegeven worden dat dit ook geldt voor de A16 met meer dan 200.000 verkeersbewegingen. Er is een verkeerspuntenanalyse uitgevoerd waaruit naar voren komt dat de kruispunten op de Kralingse Zoom de verkeersgeneratie goed kunnen afwikkelen. De aangepaste paragraaf mobiliteit en de aanpassing aan paragraaf 9.2 is bijgevoegd.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

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.

In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, omdat in het kader van de ontwikkeling een anterieure overeenkomst is afgesloten. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Initiatiefnemer heeft de uitgangspunten van de sluitende exploitatie, waarin alle kosten voor de planvorming en de realisatie zijn opgenomen met de gemeente Rotterdam gedeeld. De gemeente Rotterdam heeft deze uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid als uitvoerig onderbouwd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. 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,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Max Euwelaan 71-79'
2. Bijlagenboek
3. Paragraaf 6.10 Mobiliteit en aanpassing paragraaf 9.2.
4. Ingekomen zienswijze



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024,
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Max Euwelaan 71-79' NL.IMRO.0599.BP2233MaxEuwe71- met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. 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,