

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Mijnkintbuurt, blok 3"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "Mijnkintbuurt, blok 3", NL.IMRO.0599.BP2154Mijnkintbrt3-on0, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Mijnkintbuurt, blok 3" heeft van vrijdag 13 december 2021 tot en met maandag 24 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

De Mijnkintbuurt is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar naast de aanpak van de sociale problematiek ook de woningvoorraad ingrijpend wordt verbeterd. De aanpak behoort tot het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, waarin is vastgelegd dat de woningvoorraad meer geschikt moet zijn voor de huisvesting van gezinnen. Voor de eerste twee woonblokken, tussen de Spruytstraat en de Polslandstraat, is in



het kader van deze herontwikkeling in 2018 een bestemmingsplan vastgesteld. De werkzaamheden voor de aanpak van die blokken zijn in volle gang. De planvorming geeft inmiddels aanleiding om ook voor het blok dat wordt begrensd door de Polslandstraat en de Voetjesstraat een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Ook in dit blok bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit kleine, verouderde gestapelde woningen. De buurt kent daardoor een hoge omloopsnelheid, waardoor sociale binding met de wijk veelal ontbreekt. Door aan de woningvoorraad in de Mijnskintbuurt meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving. Dit bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van blok 3 waarbij de bestaande portiekwoningen plaats zullen maken voor grondgebonden woningen.

De Mijnskintbuurt is centraal gelegen in de Tarwewijk, direct ten zuiden van de Maashaven. Het plangebied omvat niet de gehele buurt, maar alleen het bouwblok dat is gelegen tussen de Boelstraat, Polslandstraat, Bas Jungeriusstraat en Voetjesstraat. Deze straten vormen dan ook de grenzen van het plangebied. Het betreft hier blok 3.

De herontwikkeling van de Mijnskintbuurt wordt gefaseerd uitgevoerd. Dit bestemmingsplan richt zich op de aanpak van blok 3. De aanwezige 132 portiekflats die momenteel aangekocht worden door de gemeente maken hierbij plaats voor maximaal 66 grondgebonden en beneden-boven woningen in het middeldure huursegment. Aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat en de Boelstraat is hierbij een hoogte voorzien van 3 à 4 bouwlagen. Voor de dwarsstraten wordt een hoogte voorzien van 3 bouwlagen.

M.e.r.-beoordelingsplicht

De DCMR heeft aangegeven dat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners.

(gekwalificeerd) advies gebiedscommissie:

Wijkcomité Charlois heeft op 3 maart 2022 schriftelijk meegedeeld akkoord te gaan met het wijzigen van het bestemmingsplan.

Participatie:

De bewoners van het projectgebied zijn per aangetekende brief geïnformeerd over de plannen in het projectgebied.



Ook zijn projectmedewerkers van deur tot deur gegaan om alle bewoners persoonlijk te informeren over de plannen van de gemeente en de procedures.

Verder is er een informatieavond gehouden in het gebouw van Speeltuinvereniging Mijntuinbuurt waar bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen.

Sinds 1 april 2019 is er ook iedere woensdag van 10 tot 12 spreekuur voor bewoners van de blokken 1, 2 en 3 zodat zij een vast punt in de wijk hebben waar zij met vragen terecht kunnen.

Bewoners worden 2 tot 3 keer per jaar per nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van het project. Hiernaast kunnen bewoners op de website www.rotterdam.nl/mijntuinbuurt informatie vinden over het project.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft in verband met de beperkingen vanwege corona geen fysieke informatiebijeenkomst plaats gevonden.

Op 10 januari 2022 is een (digitale) informatiebijeenkomst gehouden. Op deze avond zijn de veel gestelde vragen beantwoord. Ook is er gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en is een toelichting gegeven op het vervolgproces.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft terinzage gelegen van 13 december 2021 tot en met maandag 24 januari 2022.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A.1 goothoogte

In het ontwerp bestemmingsplan is een goothoogte en een bouwhoogte opgenomen. Het voorstel is om de goothoogte te laten vervallen omdat vrijheid gewenst is in de keuze voor schuine of platte daken bij het ontwerpen van het blok.

A.2 bouwhoogte

Daarnaast wordt voorgesteld de bouwhoogte aan te passen van 9 en 12 meter naar respectievelijk 10 en 13,5 meter. Het aantal bouwlagen blijft daarbij gelijk.

De redenen voor deze ruimere bouwhoogte is:

- Het dikkere dakpakket i.v.m. de eisen aan het bufferen van water op het dak (retentiedak);
- Een hoge dakrand te kunnen maken, om het zicht op zonnepanelen en andere installaties op het dak vanaf de straat te voorkomen;
- Een goede aansluiting tussen schuine daken en platte daken te kunnen ontwerpen



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.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Rozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Advies Wijkcomité Tarwewijk



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022;
(raadsvoorstel nr. 22bo2659);

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

besluit:

1. De ambtshalve voorgestelde aanpassingen over te nemen;
2. het bestemmingsplan "Mijnkintbuurt, blok 3", NL.IMRO.0599.BP2154Mijnkintbrt3-on0, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

