

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Dukdalf-locatie Feijenoord",
NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf- met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf- ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

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

Het ontwerpbestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord" heeft van 19 februari 2021 tot en met 1 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen 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:

Aanleiding

Op het perceel Persoonsstraat 1 te Rotterdam staat het schoolgebouw De Dukdalf. Het gebouw wordt al geruime tijd niet meer gebruikt voor onderwijsactiviteiten en deze functie wordt hier ook niet meer voorzien. Omdat het huidige pand weinig toevoegt aan de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van het pand ondermaats is, is het wenselijk de locatie naar een woonfunctie te herontwikkelen. Daarmee kan de locatie bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de wijk Feijenoord.



Plangebied

Het plangebied bevindt zich op het perceel Persoonsstraat 1, tussen de doodlopende Persoonsstraat en de Oranjeboomstraat, in de wijk Feijenoord. De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Oranjeboomstraat. Het grootste deel van de ontwikkeling bevindt zich op het terrein van de voormalige basisschool "De Dukdalf".

Inhoud van het plan

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord" maakt een appartementengebouw mogelijk met maximaal 100 woningen.

Qua vormgeving van het gebouw wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende bouwhoogtes, waardoor sprake is van een getrapt gebouw:

- aan de zijde van het plein is sprake van een maximale bouwhoogte van 46 meter (14 bouwlagen). Aan deze kant is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' een architectonische afwerking tot 50 meter toegestaan. Hierdoor kan een hoogteaccent gerealiseerd worden, als verwijzing naar de Wilhelminakerk die tot begin jaren 70 van de vorige eeuw op deze locatie heeft gestaan;
- het middenvolume vormt een overgang tussen het hoogteaccent en de laagbouw. De bouwhoogte is hier gemaximeerd op 28 meter, waardoor hier zo'n 5 tot 8 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden;
- de laagbouw sluit aan op de bestaande bebouwing langs de Oranjeboomstraat en de Persoonsstraat. Vandaar dat de bouwhoogte hier gemaximeerd is op respectievelijk 14 en 17 meter.

In de plint zijn andere functies dan wonen toegestaan. Dit betreft: maatschappelijke functies, bedrijven tot en met categorie 2 en (lichte) horeca. In de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de omvang van deze andere functies in totaal niet meer dan 400 m² bruto vloeroppervlak mag bedragen.

Woningbouwontwikkeling

Het project Dukdalf is één van de projecten van de gebiedsontwikkeling Kop van Feijenoord. Dukdalf is een nieuwbouwproject waarbij een iconisch en duurzaam appartementencomplex wordt teruggebouwd op de plek van een voormalige school. Het gebouw staat sinds enkele jaren in zijn geheel leeg, momenteel vindt er leegstandsbeheer plaats. Door de sloop van het schoolgebouw De Dukdalf ontstaat de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid om het woon- en leefklimaat voor huidige én nieuwe bewoners te verbeteren.

Omdat in de wijk Feijenoord veelal meergezinswoningen zonder lift aanwezig zijn, draagt het bouwplan bij aan een betere woningdifferentiatie in de wijk; dit project biedt daardoor mogelijkheden voor doorstroming in de wijk. Tevens draagt het project bij aan de collegeambitie om meer betaalbare middenhuur woningen toe te voegen aan de stad (Actieplan Middenhuur).

Het nu voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan maakt maximaal 100 woningen mogelijk. Zoals al eerder gemeld bij brief van 1 december 2020 (20bb017499) inzake het openen van de grondexploitatie Dukdalf zal er, zoals het er nu naar uitziet,



uiteindelijk een woningbouwprogramma worden gerealiseerd van ca. 97 gestapelde woningen, waarvan 49 sociale huur, 40 middeldure huursegment (max. € 881 p/mnd. prijspeil 2020) en 8 in het dure huursegment.

Milieu

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is nagegaan of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zal dat niet het geval zijn.

Participatie

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een digitale informatiebijeenkomst gehouden. Deze bijeenkomst is bijgewoond door ca. 20 personen. De vragen die tijdens deze informatiebijeenkomst werden gesteld betroffen vooral de huurprijs van de nieuw te bouwen woningen en mogelijke bouwoverlast.

Advies wijkraad Feijenoord

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

Zienwijzenrapportage

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 19 februari 2021 tot en met donderdag 1 april 2021.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan hebben ook de volgende bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen:

- Akoestisch onderzoek Herontwikkeling terrein De Dukdalf Persoonsstraat 1 in Rotterdam – Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 4 november 2020;
- Stikstofdepositie-onderzoek Dukdalf Persoonsstraat 1 te Rotterdam – NOX Advies d.d. 26 december 2020;
- Aanvullend onderzoek vleermuizen In het kader van de Wet natuurbescherming – Ecoresult d.d. 12 maart 2019.

Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken heeft ook het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Evenmin is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen. Ook is er geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.

Het ontwerpbesluit hogere waarden is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal namens ons college worden vastgesteld door de directeur Stadsontwikkeling, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

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. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. 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. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord"
2. Bijlagen bij ontwerpbestemmingsplan "Dukdalf-locatie, Feijenoord"



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis en
herstelwet;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Dukdalf-locatie Feijenoord", NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf- met
bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2172Dukdalf- ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

