Rotterdam, 1 juni 2021.

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijze 8 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16 en 17 ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost", NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" heeft van vrijdag 5 februari 2021 tot en met donderdag 18 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze 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 gemeente Rotterdam heeft overeenstemming bereikt met Vestia over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. De herstructurering van de Tweebosbuurt is gebaseerd op een combinatie van sociaal-economische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren. Deze factoren hebben geleid tot de keuze van herstructureren van de Tweebosbuurt. Hierover heeft de Raad op 29 november 2018 een besluit genomen en besloten tot transformatie van de Tweebosbuurt, daarbij heeft de raad ook de Grex Tweebosbuurt vastgesteld.

De herontwikkeling is grotendeels mogelijk binnen de ruimte die het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" biedt of kunnen worden vergund via een reguliere procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de ontwikkeling van de twee meest zuidelijke woonblokken, die bekend staan als blok R en blok P3 is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld. Er zijn drie redenen waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is:

- Op de hoek Putselaan - Hilledijk is de rooilijn op Hilledijk recht getrokken. Deze was afgeschuind in verband met de ooit verwachtte ontwikkeling van de derde stadsbrug op deze plek;
- Mogelijk maken van maximale bouwhoogte van 20 meter aan zijde Putselaan;
- Vigerend bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" heeft een artikel dat, kort weg gezegd, onteigening enkel mogelijk maakt als eigenaar instemt. Dit is aangepast in nieuw bestemmingsplan.

Plangebied
Het plangebied betreft het meest zuidelijke deel van de Tweebosbuurt en omvat Blok R en P3, nabij de kruising van de Hilledijk en de Putselaan. Het plangebied wordt omsloten door de Hilledijk, Putselaan, Tweebosstraat en Martinus Steijnstraat.

Inhoud bestemmingsplan
Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 175 woningen. Voor het grootste deel van het plangebied is een maximale bouwhoogte mogelijk van 14 meter. Dat komt neer op maximaal 4 bouwlagen. Dat is overeenkomstig de huidige situatie. Het verschil met de huidige situatie is dat aan de kopse kant, aan de zijde van de Putselaan, een bouwhoogte van 20 meter mogelijk wordt gemaakt, zodat deze stedenbouwkundig goed aansluit bij de overige bebouwing langs deze doorgaande straat (o.a. de hoogte van het in aanbouw genomen Blok S). Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wordt de rooilijn hier iets verschoven. In de plint van dit hogere blok (blok P3) zijn ook andere functies dan wonen mogelijk. Het gaat daarbij om dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca. Dit blok ligt op een prominente locatie en vormt één van de toegangen tot Afrikaanderwijk en Parkstad vanaf de Putselaan. De plint aan de Putselaan gaat hier daarom een iets andere betekenis krijgen. Vanwege de beeldbepalende ligging, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen, moet de plint hier een levendige uitstraling krijgen, met commerciële/ maatschappelijke functies.

Verder is anders dan nu, dat het bestemmingsplan verplicht tot twee gescheiden woonblokken. In blok P3 mogen 75 woningen komen, in blok R maximaal 100 woningen. Nieuw is ook dat in dit bestemmingsplan het plangebied is aangewezen als moderniseringsgebied zoals bedoeld in artikel 3.5 Wro. Hierop wordt hierna nader ingegaan.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp. Dat ontwerp gaat uit van de Hilledijk die niet langer een scheidend element is tussen de Afrikaanderwijk en Parkstad maar een verbindend element door het verlengen van bestaande straten over de dijk, als subtiele overgang tussen de verschillende karakters aan beide zijden van de dijk, maar ook als groene route door de wijk en richting Katendrecht en Hillesluis. Daarmee wordt de dijk als lint zichtbaar gehouden. Om dit te bereiken is een iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet aan de orde. Die opzet wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Moderniseringsgebied
Bij de herstructurering van de Tweebosbuurt wordt uitgegaan van minnelijke verwerving. Het kan echter niet worden uitgesloten dat dit voor een beperkt aantal panden niet mogelijk zal blijken te zijn en dat tot onteigening moet worden overgegaan. Indien nodig zal daartoe een voorstel aan de raad worden voorgelegd na vaststelling

van het bestemmingsplan. In verband hiermee is het plangebied in dit bestemmingsplan aangewezen als moderniseringsgebied zoals bedoeld in artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat artikel bepaalt dat in een bestemmingsplan gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa.

Cultuurhistorie
De 'Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk' (CV) vormt een belangrijke basis voor de Nota's van Uitgangspunten die worden gemaakt voor de nieuwbouw in de Tweebosbuurt.

In de Tweebosbuurt staan geen monumenten, wel enkele beeldbepalende panden. Gehandhaafd worden de beeldbepalende panden aan de Riebeekstraat die binnen de transformatie van de wijk vallen, maar niet behoren tot het plangebied van bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost".
De overige panden zullen op grond van het eerdergenoemde raadsbesluit 29 november 2018 worden gesloopt.

Geluid
Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost", dat door directeur Stedelijke Inrichting namens het college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Milieu / stikstof
Gezien de omvang van het project en de ligging in een stedelijke omgeving is er 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.

Ter inzage legging
Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" heeft zes weken ter inzage gelegen, van vrijdag 5 februari 2021 tot en met donderdag 18 maart 2021. Gedurende deze periode is door 1 partij een zienswijze ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de in het raadsvoorstel tot vaststelling opgenomen zienswijzenrapportage.

Participatie
Tijdens de periode van de terinzagelegging is op 17 februari 2021 digitaal in verband met corona en de avondklok, een informatieavond gehouden voor bewoners over het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" en de concept Nota van Uitgangspunten blok P2, P3 en R. De bijeenkomst is gestart met een presentatie door de stedenbouwkundig ontwerper. Vervolgens was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Advies wijkraad
De wijkraad Afrikaanderwijk heeft bij brief van 30 maart 2021 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost". In haar advies voert de wijkraad de volgende punten aan.

- De wijkraad maakt zich zorgen over het groen in de buurt, de kap van de bomenrij aan de Hilledijk en de bomen aan de Tweebosstraat met het oog op de leefbaarheid en het klimaat.

- De wijkraad pleit voor een open, toegankelijke binnenterreinen met een natuurlijke, vooral bosachtige, omgeving.

- De wijkraad adviseert om niet partieel te slopen in verband met de zorg voor de leefbaarheid en ook om vóór de sloop een afwegingsanalyse tussen renovatie en sloop te maken. Daarnaast adviseert de wijkraad om de cultuurhistorische panden te sparen.

- De wijkraad pleit voor een terugkeergarantie voor de bewoners die alsnog moeten verhuizen.

- De wijkraad vraagt expliciet aandacht voor het straatmeubilair (lantaarnpalen en fietsrekken) en het behoud van de straatnamen.

- De wijkraad vraagt om aandacht te hebben voor detailhandel en horeca in het plangebied, en voor een cultureel centrum.

- De wijkraad adviseert behoud van de speelruimtes. In het plan is volgens de wijkraad te weinig speelruimte voor kinderen evenals recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Daarnaast verzoekt de wijkraad om het Groenstedelijke milieu voor de Tweebosbuurt te ambiëren.

- De wijkraad adviseert om in het bijzonder extra attent te zijn op de bevolkingssamenstelling van de Tweebosbuurt.

- De wijkraad vraagt aandacht voor een mogelijk toekomstig parkeerprobleem en adviseert het stimuleren van fietsverkeer. Daarnaast vraagt de wijkraad om een heroverweging van de nieuwe dwarsverbinding en behoud van de 30km zone.

- De wijkraad adviseert de sloop te heroverwegen en een deugdelijke analyse van de renovatiemogelijkheid door de woningcorporatie te laten maken.

- De wijkraad vraagt of er een spijtoptantenregeling in het leven is geroepen voor de bewoners met schuldenproblematiek.

- De wijkraad adviseert goed te communiceren met de bewoners uit de Tweebosbuurt. De bewoners hebben geen of onvoldoende inspraak gehad bij het maken van de plannen. Tot slot adviseert de wijkraad om met de woonbehoeftes van de huidige bewoners uit het plangebied rekening te houden.

Reactie op het advies van de wijkraad.

Hoewel de wijkraad een advies geeft op verschillende aspecten, breder dan alleen het bestemmingsplan, is gepoogd een zo volledig mogelijke reactie te geven.

Kap bomen
De kap van de bomenrij aan de Hilledijk is noodzakelijk voor de realisatie van de transformatie. Eerder heeft de wijkraad haar zorgen hierover geuit per brief en deze heeft wethouder Kurvers per brief d.d. 6-12-2019 beantwoord. Voor de bomen in de Tweebosstraat bestaan vooralsnog geen plannen om deze te kappen.

Binnenterrein
Van de vier te slopen woonblokken in de Tweebosbuurt heeft het zogenaamde Riebeekblok (blok U) een openbare binnentuin met een sociale functie.
De andere drie woonblokken hebben geen openbare binnentuin. Dit geldt ook voor de twee woonblokken van onderhavig bestemmingsplan.
In de nieuwe situatie worden er in de Tweebosbuurt twee pocketparks aangelegd. Dit zijn groene parken met een sociale functie. Middels de inrichtingsplan procedure kunnen wijkraad en bewoners meepraten over de inrichting van deze parken.

Sloop
Er is destijds een afweging gemaakt, wat heeft geleid tot het raadsbesluit van 29 november 2018 tot transformatie van de Tweebosbuurt. Daarnaast heeft het college op 24 november 2020 het besluit genomen om, na afloop van het gevoerde mediation-traject, om de (voorbereiding van de) sloop weer op te starten. Op 8 april jl. organiseerden gemeente Rotterdam en Vestia voor bewoners een informatieavond over de start van de partiële sloop. Tijdens deze digitale informatieavond is de zorg om de veiligheid en leefbaarheid van de bewoners besproken. Er is uitleg gegeven over de uitvoering van de sloop en bewoners hebben al hun vragen en zorgen over de sloop kenbaar kunnen maken.

Daarnaast impliceert het raadsbesluit van 29 november 2018 ook de sloop van beeldbepalende panden in de buurt. In het kader van een motie wordt er onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie en het mogelijk behoud van panden Hilledijk 183-185 of cultuurhistorisch waardevolle elementen. De resultaten van de onderzoeken zullen in de beantwoording aan de raad kenbaar worden gemaakt.

Straatmeubilair
Straatmeubilair is een onderwerp dat wordt geregeld in inrichtingsplannen. Deze moeten nog opgesteld worden voor de Tweebosbuurt. De wijkraad heeft adviesrecht bij het vaststellen van het Programma van Eisen en bij het Voorlopig Ontwerp.

De nieuwe straten in de Tweebosbuurt hebben in 2019 een naam toegekend gekregen. De nieuwe straat in het bestemmingsplangebied "Tweebosbuurt Zuid-Oost" is Emily Hobhousestraat. Emily Hobhouse (1860-1926) was een Engelse journaliste en activiste die zich inzette voor verbetering van de omstandigheden in de Engelse concentratiekampen tijdens de Tweede Boerenoorlog aan het begin van de twintigste eeuw.

Detailhandel, horeca en cultureel centrum
Wat betreft detailhandel, horeca en een cultureel centrum worden de Detailhandelsnota, het Horeca-gebiedsplan en het voorzieningenplan gevolgd. In de plint aan de zijde van de Putselaan is het mogelijk om voorzieningen inclusief horeca te vestigen. In de rest van Tweebosbuurt zijn verder nog voorzieningen voorzien in nieuwbouw blok O1. Verder

geldt voor Tweebosbuurt dat detailhandel, horeca en voorzieningen zijn voorzien op Afrikaanderplein, Laan op Zuid en Beijerlandselaan, allen op enkele minuten lopen. Op het Afrikaanderplein is 't Klooster gevestigd, het cultureel centrum dat de gehele Afrikaanderwijk bedient.

Speelruimtes voor kinderen
In het gebied van het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" zijn op dit ogenblik geen speelplekken en deze zijn ook niet voorzien in de toekomst. Voor Tweebosbuurt in z'n geheel geldt dat er twee zogenaamde pocketparks worden gerealiseerd, waarin speelplekken kunnen worden opgenomen. Dit wordt bepaald in de nog op te stellen inrichtingsplannen. Voor het oostelijke deel van Afrikaanderwijk (tussen Afrikaanderplein en Laan op Zuid met daarin de nieuwbouw van Parkstad en Tweebosbuurt) wordt een nieuwe speelvisie opgesteld. Het Groenstedelijk milieu komt terug in de buurt door middel van de Hilledijk als groen lint, de aanleg van twee pocketparks in de buurt en het ''ontblikken'' van de straten waardoor er meer ruimte is voor groen.

Bevolkingssamenstelling
De Rotterdamse woonvisie heeft een gebiedsgerichte uitwerking gekregen in de vorm van de Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030, laatst bijgewerkt naar versie 2.0 in 2020. Met de Gebiedsatlas geeft Rotterdam aan, waar in de stad de woningvoorraad in balans of uit balans is. In dit verband wil 'uit balans' zeggen, dat in de wijken een overmaat of tekort aan woningen in betaalbare of duurdere prijscategorieën is. Centrale gedachte achter het streven naar balans is, dat bewoners in een buurt wooncarrière kunnen maken. Dit sluit ook aan bij de doelstellingen van het NPRZ.
De Afrikaanderwijk is een wijk in disbalans; 85% van de bestaande voorraad is sociaal, 15% is midden of hoger segment. Na sloop en nieuwbouw (inclusief Blok S) van de Tweebosbuurt is nog altijd 82% sociaal. Desalniettemin willen wij met de wijkraad in gesprek blijven over hoe wij de Afrikaanderwijk optimaal kunnen ontwikkelen, waarbij de eigenheid van de Afrikaanderwijk overeind blijft.

Verkeersbeleid
Uit parkeerberekeningen van de plannen rondom de Tweebosbuurt is gebleken dat deze niet leiden tot een te hoge parkeerdruk op wijkniveau. Om problemen op buurtniveau te voorkomen is de gemeente terughoudend met het opheffen van parkeerplaatsen nabij grotere publieke functies. Uit tussentijdse metingen moet blijken of tussentijdse beleidsmaatregelen nodig zijn. De nieuwbouwwoningen krijgen een parkeereis mee conform Rotterdams parkeerbeleid. Door aanleg van fietsstraten en verbetering/aanleg van tweerichtingsfietspaden op de hoofdwegen rondom Parkstad en de Tweebosbuurt wordt de verkeerssituatie voor de fietser verbeterd en wordt fietsen aantrekkelijk gemaakt. Door ruime inpandige fietsenstallingen in de nieuwbouwblokken wordt het fietsgebruik verder gestimuleerd. De straten in de directe nabijheid van de woningen behoren tot de categorie 30km/u woonstraten. Om de snelheid en de intensiteit van het autoverkeer te beperken worden snelheidsremmende maatregelen toegepast en wordt door strategische toepassing van eenrichtingsverkeer sluipverkeer tegengegaan.

Terugkeergarantie en spijtoptantenregeling
Het resultaat van de mediation tussen de bewonersgroep Tweebos en Vestia van oktober 2020 is dat de vaste bewoners die er op dat ogenblik woonden een terugkeergarantie hebben.
Er is geen spijtoptantenregeling voor terugkeer naar de bestaande Tweebosbuurt voor bewoners die verhuisd zijn en spijt hebben van hun vertrek. Dit zou betekenen dat er, strijdig met het raadsbesluit van 29 november 2018 voor de transformatie van de buurt, meer sociale huurwoningen zouden moeten worden terug gebouwd in plaats van het gewenste programma zoals omschreven in het raadsbesluit.

Sloop, communicatie en woonbehoefte bewoners
De sloop is gestart. Op 8 april 2021 is er, digitaal in verband met corona en avondklok, een informatieavond hierover gehouden voor bewoners. Daarnaast zijn er vanaf begin maart 2021 drie bewonersbrieven gestuurd. Actuele informatie over de sloop is te vinden op www.rotterdam.nl/tweebosbuurt.

De gemeente en Vestia begrijpen dat het voor huurders vervelend is om verplicht te worden op te zoek te gaan naar een andere woning met name als zij met veel plezier in de Tweebosbuurt hebben gewoond. Sinds september 2018 kregen alle bewoners van de Tweebosbuurt urgentie, (voorrang) voor woningen in Rotterdam en omgeving. Met deze urgentie konden de bewoners zelf zoeken naar een geschikte woning. De woningen worden 'passend toegewezen'. Dat betekent dat er gekeken wordt of de woning matcht met het aantal personen, inkomen e.d. Bewoners konden bij Vestia terecht tijdens een dagelijks spreekuur voor hulp bij het zoeken. Ook nu nog biedt Vestia (telefonisch) ondersteuning. Daarnaast biedt Vestia via directe bemiddeling woningen aan. Daarbij houdt Vestia zoveel mogelijk rekening met woonwensen van bewoners. Als het nodig is wordt maatwerk toegepast. Wat de huisvesting van Vestia betreft worden er 524 woningen gesloopt en komen er 137 sociale huurwoningen terug in blok S. Daarnaast worden er 101 woningen gerenoveerd. Vestia heeft zich ingespannen om de bewoners een passende woning aan te bieden; indien deze wens er was, ook zoveel mogelijk in de nabijheid van de Afrikaanderwijk. 86 % Van de huurders heeft een andere woning in Rotterdam Zuid gevonden, 55 % van de huurders heeft een andere woning in de directe omgeving gevonden.

Schuldenproblematiek bewoners
De gemeente heeft op het punt van schuldenproblematiek extra inzet in de Tweebosbuurt gepleegd. Via onder andere huis-aan-huis-bezoeken en spreekuren in de wijk is hulp aangeboden en verschillende bewoners hebben gebruik van dat aanbod gemaakt. Het advies om de schuldenproblematiek van uitverhuizers in kaart te brengen, kunnen wij helaas niet overnemen. Privacyregels weerhouden ons ervan om daar zonder vraag van betrokkenen mee aan de slag te gaan. Daar staat tegenover dat de gemeente stads-breed heeft geïnvesteerd en blijft investeren in laagdrempelige toegang tot hulp en in voorlichting die ervoor moet zorgen dat Rotterdammers geldproblemen eerder bespreken en inderdaad hulp zoeken. De wijkraad kan bewoners van de Tweebosbuurt die steun bij de aanpak van hun geldproblemen wensen, verwijzen naar één van de Vraagwijzers. In Feijenoord is die te vinden aan de Maashaven 230 O.Z.

Overige adviezen
De overige adviezen die zijn gegeven hebben geen directe relatie met het plangebied van het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost", maar hebben betrekking op besluiten omtrent de bredere ontwikkeling en vernieuwing van de Tweebosbuurt. Hiervoor wordt verwezen naar eerdere besluiten in het kader van de vernieuwing van de Tweebosbuurt, waaronder het raadsbesluit van november 2018. De gemeenteraad heeft in dat kader besluiten genomen over de stedenbouwkundige structuur, het programma en de financiën van de totale opgave.

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost"

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 5 februari 2021 tot en met donderdag 18 maart 2021.
Gedurende diezelfde periode lag ook ter inzage:

- Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder.

Bijbehorende stukken
Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken hebben ook de volgende bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken ter inzage gelegen:

- Raadsbesluit gemeente Rotterdam d.d. 29 november 2018, nr 18bb10066
- Wateradvies van I-bureau Stadsontwikkeling d.d. 25 juni 2020;
- Watervergunning d.d. 11 juli 2018;
- Akoestisch onderzoek geluid op gevels d.d. 24 september 2020 van dBvision;
- Onderzoek externe veiligheid d.d. 23 juni 2020 van I-bureau Stadsontwikkeling;
- Voortoets Natura 2000 d.d. 3 november 2020 van I-bureau Stadsontwikkeling;
- Ecologisch onderzoek d.d. 24 maart 2020 van I-bureau Stadsontwikkeling.

Zienswijzen en ontvankelijkheid
Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ingediend door van Ardenne & Crince le Roy Advocaten namens 16 cliënten en is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt. In bijlage 2 treft u de zienswijze aan. Hieronder is die zienswijze samengevat en voorzien van een reactie met een conclusie.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid – Oost"

1. Inleidend, samenwerkingsovereenkomst
Reclamant merkt op dat in de plantoelichting is aangegeven dat de gemeente Rotterdam overeenstemming heeft bereikt met Stichting Vestia over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. Die overeenstemming is neergelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Tweebosbuurt. Het ontwerpbestemmingsplan geeft invulling aan het op 29 november 2018 genomen besluit van de gemeenteraad waarmee de samenwerkingsovereenkomst is vastgesteld. Reclamant merkt op dat de bewoners en ondernemers van de Tweebosbuurt niet zijn betrokken bij de planvorming die ten grondslag ligt aan de samenwerkingsovereenkomst en de daaropvolgende planvorming. Dit volgt ook uit het belevingsonderzoek 'Het gezicht van de Tweebosbuurt'. Eerst nu worden bewoners en ondernemers van de Tweebosbuurt in de gelegenheid gesteld om inspraak te geven op het ontwerpbestemmingsplan, aldus reclamant.

Reactie
Vanaf medio 2018 hebben de gemeente Rotterdam en Stichting Vestia de bewoners en ondernemers van de Tweebosbuurt proactief geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling van de Tweebosbuurt. Uitgangspunt is daarbij altijd geweest dat de bewoners van de Tweebosbuurt voorop staan. Alle communicatie is erop gericht hen te helpen en te begeleiden, zodat de bewoners weten waar ze terecht kunnen met hun vragen en zorgen en dat zij goed over de ontwikkelingen geïnformeerd worden. Dat is gebeurd door het verzorgen van informatiebijeenkomsten, huisbezoeken, een inloopspreekuur en diverse nieuwsbrieven.

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" is de formele, wettelijke procedure om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, gestart. Reclamant heeft daarbij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.
Op basis van het vorenstaande zijn wij van mening dat het door reclamant geschetste beeld, dat de bewoners en ondernemers van de Tweebosbuurt niet zijn betrokken bij de planvorming, niet overeenkomt met de communicatie en informatievoorziening zoals die vanaf 2018 heeft plaatsgevonden.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Goede ruimtelijke ordening, algemeen
De rooilijn van de Hilledijk tussen de Putselaan en de Martinus Steijnstraat wordt 10 meter naar voren geschoven. Daarmee wordt de sloop van de gevelwand aan de Hilledijk bevestigd. Daarnaast wordt de sloop van de bestaande gevelwand aan de Putselaan -tussen de Tweebosstraat en de Hilledijk- mogelijk gemaakt omdat gekozen is voor een bouwhoogte van 20 meter. Omdat de gevelwanden in de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk (2018) als structurerend worden aangemerkt en grotendeels uit beeldbepalende panden bestaan, is de ontwikkeling in strijd met de cultuurhistorische verkenning. Verder wordt de dijk die hierdoor zal verdwijnen over de gehele lengte gezien als een historische route met een groene begrenzing van de bestaande dijk, die tevens een waterkerende functie heeft en als recreatief element aansluit op het nieuwe plantsoen van Parkstad.
Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
In het stedenbouwkundig ontwerp Parkstad/ Afrikaanderwijk uit 2009 is het verbinden van de Afrikaanderwijk met de nieuwbouw op het voormalig rangeerterrein en de aansluiting aan de Laan op Zuid een belangrijk uitgangspunt. Dit wordt gedaan door routes zoals de Martinus Steijnstraat door te trekken over een opgebold maaiveld waar de Hilledijk in is opgenomen en een verbindende factor tussen de gebieden is. Ter hoogte van de blokken P3 en R sluit de bebouwing aan op het nieuwe maaiveld van de Hilledijk. In de Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt – Parkstad Zuid uit 2017 wordt dit idee van het verbinden van beide buurten over de Hilledijk verder uitgewerkt. Daarnaast is tijdens het opstellen van de Verkenning ook de conceptversie van de cultuurhistorische verkenning opgesteld. Op basis van dit concept is in de Verkenning de stedenbouwkundige structuur van de Tweebosbuurt aangepast zodat deze beter aansluit bij de historische structuur van de buurt.
Het bestaande stratenpatroon blijft behouden en de rooilijn die in de cultuurhistorische verkenning als structurerend is aangewezen, blijft gehandhaafd. Met het verschil dat de rooilijn niet op de huidige locatie ligt, maar 12 meter naar voren aan de dijk, waardoor de barrière werking van de waterkering wordt verminderd en Tweebosbuurt beter aansluit bij Parkstad.
Het bestemmingsplan is een verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Verkenning en hierin worden de afwegingen die zijn gemaakt op basis van de cultuurhistorische verkenning dan ook meegenomen. Zoals het behouden van het stratenpatroon en het terugbrengen van de structurerende rooilijn aan de Hilledijk.

Het recreatieve element van de Hilledijk blijft in de nieuwe vorm behouden en wordt zelfs versterkt door het toevoegen van parken langs de primaire waterkering. Voorbeelden hiervan zijn het Hilledijkpark tussen de Riebeekstraat en blok O1, het park bij de Leeuwenkuil en het Karakterplein ter hoogte van blok I. Met de toevoeging van deze

parken ontstaat een sterker recreatief element langs de Hilledijk. Daarbij wordt tevens de verbinding tussen de Afrikaanderwijk en de omliggende buurten versterkt.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Nationaal beleid
Reclamant is van mening dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het nationale beleid. Op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) dient de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend te zijn bij ontwikkelingen. Uit de plantoelichting volgt dat de wens voor de herontwikkeling van de Tweebosbuurt is gelegen in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) dat in 2011 is vastgesteld. In opdracht van het NPRZ is op 21 januari 2019 het 'Uitvoeringsplan 2019-2022 Rotterdam Zuid" opgesteld. In dit uitvoeringsplan is aandacht voor de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Hierin is het volgende opgenomen:

"Bij de uitvoering van het Nationaal Programma staan de bewoners van Rotterdam Zuid centraal. Het NPRZ is bij uitstek een sociaal programma. De inzet van alle professionele partners is gericht op het samen met de bewoners op orde krijgen van de drie hoofdpijlers School, Werk en Wonen waardoor bewoners een sterkere positie krijgen in de maatschappij (...)."

Uit de samenwerkingsovereenkomst die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan volgt de sloop van een groot deel van de Tweebosbuurt. In het plangebied gaat het om 209 woningen waarvan 193 sociale huurwoningen. De nieuwe situatie zal bestaan uit 89 woningen in de vrije sector koop. Kortom, voor de huidige bewoners in het plangebied zal het niet mogelijk zijn om terug te keren naar het plangebied omdat zij de financiële middelen hiervoor missen, aldus reclamant. Omdat niet is gekeken naar de daadwerkelijke vraag van de (huidige) bewoners, is de planontwikkeling in strijd met de SVIR en het Uitvoeringsplan.

Reactie
Gelijk zoals reclamant aangeeft, leidt de herontwikkeling van beide blokken tot minder (sociale) huurwoningen in dit deel van de Tweebosbuurt. Per saldo neemt het aantal woningen af van 201 in de huidige situatie tot maximaal 175 woningen in de nieuwe situatie. Zodoende kunnen niet alle huidige bewoners terugkeren. Tevens wijzigt het programma van sociale woningbouw naar marktwoningen. Niettemin, direct ten oosten van de Tweebosbuurt wordt Blok S gerealiseerd en die nieuwbouw is mede bedoeld om de bewoners van de Tweebosbuurt, die graag in de wijk blijven wonen, een plek te bieden.
Daarnaast wijzen wij nogmaals op het NPRZ, dat erop is gericht om van Rotterdam-Zuid een stabiele woonomgeving te maken, vergelijkbaar met de rest van de vier grote steden in Nederland. Voor Rotterdam-Zuid ligt een zeer grote opgave om de voorraad in balans te brengen. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Met andere woorden, het belang om een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren komt duidelijk uit het NPRZ naar voren.
Kortom, met de gebiedsontwikkeling wordt wel degelijk rekening gehouden met de vraag en belangen van de huidige bewoners. Dat niet alle huidige bewoners kunnen terugkeren in dit deel van de Tweebosbuurt achten wij verder niet in strijd met de SVIR en het Uitvoeringsplan.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Provinciaal beleid, Omgevingsvisie
Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsvisie is neergelegd dat woningen daar worden gebouwd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend.
In het kader van de maatschappelijke opgaven wijst reclamant op de regionale (en landelijke) woningnood. Zo heeft Aedes de noodklok geluid dat de Nederlandse sociale woningbouw in gevaar is en langzaam maar zeker afbreekt. De vraag naar betaalbare (huur)woningen is groot en wordt alsmaar groter, terwijl de sociale woningvoorraad de laatste jaren al flink is afgenomen, aldus reclamant.
Gesteld wordt dat het te realiseren woningaanbod niet aansluit op de behoefte. Er is geen aandacht voor passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid, terwijl die aandacht wel wordt gevraagd op grond van de Omgevingsvisie.

Reactie
Zoals wij reeds in onze reactie onder 3. hebben aangegeven, voorziet dit bestemmingsplan in een meer gedifferentieerd woningaanbod. De beoogde planontwikkeling sluit daarmee aan op de algemene behoefte aan nieuwe woningen, het tekort aan woningen geldt niet uitsluitend voor de sociale woningvoorraad. Bovendien wordt direct naast de Tweebosbuurt blok S gerealiseerd, waar een deel van de huidige bewoners van de Tweebosbuurt een plek kan vinden.
Met de stelling van reclamant wordt verder volledig voorbijgegaan aan de doelstellingen van het NPRZ en het in balans brengen van de woningvoorraad. Er wordt in Rotterdam volop gewerkt aan het terugdringen van het woningtekort door te bouwen in alle prijssegmenten, ook in de sociale sector. In het geval van de Tweebosbuurt is gekozen om over te gaan tot een herontwikkeling waarbij een mix ontstaat van woningen in verschillende prijssegmenten. Hoewel het aantal sociale huurwoningen afneemt, leiden de ontwikkelingen in gehele Tweebosbuurt (dus inclusief direct naastgelegen blok S, T, I) per saldo tot een groter aantal woningen. Oftewel, de beoogde planontwikkeling is in overeenstemming met de doelstellingen van de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Provinciaal beleid, Omgevingsverordening
Het plangebied wordt aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. De Omgevingsverordening schrijft voor dat de ruimte in dergelijke gebieden beter benut moet worden, onder andere ter vervulling van maatschappelijke behoeften. De dringende vraag naar extra (sociale huur) woningen is een maatschappelijke behoefte in het plangebied.
Hoewel het bestemmingsplan 175 woningen toestaat, volgt uit de samenwerkingsovereenkomst dat er 89 koopwoningen worden gerealiseerd. Dit betekent een afname van 104 woningen in het plangebied. Dit valt niet te rijmen met de actuele regionale behoefte aan woningen. Zelfs indien het maximum aantal van 175 woningen wordt gerealiseerd, benut de beoogde ontwikkeling de ruimte niet optimaal. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met de Omgevingsverordening.

Reactie
In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is de voorgenomen planontwikkeling uitvoerig beschreven. Toegelicht is dat de nieuwbouw in de Tweebosbuurt zal bestaan uit relatief

lage blokken van in de basis vier lagen, gesloten hoeken, een pandsgewijze opbouw met een relatief kleine schaal, en een heldere openbare ruimte van stadsstraten. Met die stedenbouwkundige opzet blijft de oude stadswijk herkenbaar en wordt een verdere verbrokkeling van de historische structuur voorkomen. Een nieuw park aan de Hilledijk en een nieuwe dwarsstraat tussen de De la Reystraat en de Hilledijk vormen de aanvullingen op de oude structuur om lucht te geven in de lange smalle straten. Een afwisseling in bouwhoogte geeft verder ritmiek aan de gevelwand en zorgt daarmee voor een interessant en afwisselend straatbeeld.
Wij stellen ons op het standpunt dat met deze invulling van het plangebied de aanwezige ruimte optimaal en op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze wordt benut. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening. Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, schrijft de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland niet voor om het plangebied zo vol en hoog mogelijk te bebouwen. Het aantal te realiseren woningen zegt in dat verband niets over de kwaliteit van de woningen en/of de leefomgeving. Per saldo worden de gronden binnen het plangebied nog net zo goed benut, alleen worden de woningen groter en duurzamer. Dat heeft automatisch tot gevolg dat, puur kijkend naar het plangebied, het aantal woningen hier afneemt. De Tweebosbuurt moet evenwel gezien worden als onderdeel van het gehele stedelijke gebied en binnen dat gebied is hoe dan ook sprake van een sterke toename van het aantal woningen, in alle prijsklassen.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Gemeentelijk beleid
Reclamant is van mening dat het college van burgemeester en wethouders met dit bestemmingsplan voorbijgaat aan zijn eigen beleid. In de Woonvisie Rotterdam 2030 streeft de gemeente naar een basis die op orde is zodat iedereen goed kan wonen in Rotterdam. Hieronder wordt onder andere verstaan “het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen”. De beoogde ontwikkeling brengt echter met zich dat de sociale huurwoningen in het plangebied verdwijnen. In het bestemmingsplan zijn geen regels over sociale huurwoningen neergelegd. Met het bestemmingsplan wordt dan ook niet geborgd dat er een voldoende aanbod is van goedkope huurwoningen.

Reactie
De Rotterdamse woonvisie heeft een gebiedsgerichte uitwerking gekregen in de vorm van de Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030, voor het laatst bijgewerkt naar versie 2.0 in 2020. Met de Gebiedsatlas geeft Rotterdam aan waar in de stad de woningvoorraad in balans of uit balans is. In dit verband wil ‘uit balans’ zeggen, dat in de wijken een overmaat of tekort aan woningen in betaalbare of duurdere prijscategorieën is. Centrale gedachte achter het streven naar balans is dat bewoners in een buurt wooncarrière kunnen maken. Dit sluit ook aan bij de doelstellingen van het NPRZ.

Als de bestaande voorraad te weinig betaalbare woningen kent, maakt de gemeente afspraken met corporaties over behoud en zo mogelijk bijbouwen van betaalbare woningen. Als de voorraad te weinig duurdere woningen kent, zet de gemeente in op toevoegen daarvan. Dat gebeurt door nieuwbouw, indien daarvoor ruimte is, en door afspraken te maken met corporaties over (een combinatie van) huurbeleid, woningverbetering, verkoop en sloop/nieuwbouw.
De Afrikaanderwijk is een wijk in disbalans; 85% van de bestaande voorraad is sociaal, 15% is midden of hoger segment. Na sloop van de Tweebosbuurt is nog altijd 82% sociaal. Door nieuwbouw in Parkstad (in blok S sociale huurwoningen) en elders in de Afrikaanderwijk, evenals huurbeleid van Vestia in de bestaande voorraad verandert de balans verder. De Gebiedsatlas verwacht, dat het aandeel sociaal in 2030 op ongeveer

61% uitkomt. Het stedelijk gemiddelde in dat jaar ligt op 57% sociaal; en 43% midden- en hogere prijssegmenten.
Al met al kan gesteld worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking
In het bestemmingsplan wordt gesteld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zou de beoogde ontwikkeling in overeenstemming zijn met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat minder woningen worden gerealiseerd dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt.
Reclamant merkt op dat enkel gekeken is naar het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt echter ook 1.200 m^2 aan commerciële functies mogelijk. Eventuele functiewijzigingen kunnen op basis van jurisprudentie van de Raad van State tot de conclusie leiden dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende had dit onderzocht moeten worden.
Daarnaast volgt uit de SVIR dat eerst gekeken moet worden of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Dit is het geval in de Tweebosbuurt. De bouwkundige staat van het overgrote deel van de panden is namelijk redelijk tot goed. Verwezen wordt naar een notitie van 21 mei 2020, waarin staat dat met enig onderhoud en kleine aanpassingen de meeste woningen aan de huidige eisen zijn aan te passen. De financiële inspanningen bij renovatie zijn minimaal en dit leidt als neveneffect tot milieuwinst. Gesteld wordt dat niet valt in te zien dat de bestaande bebouwing niet hergebruikt kan worden.

Reactie
In het bestemmingsplan Afrikaanderwijk is het maximumaantal woningen niet vastgelegd en de bestemming Gemengd – 1, opgenomen voor de panden aan de zijde van de Putselaan, staat naast woningen ook bedrijven, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe. Het vloeroppervlak van die commerciële functies is in het geldende plan niet gelimiteerd. In het nieuwe bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost" is voor zowel het aantal woningen als het vloeroppervlak ten behoeve van commerciële functies een plafond gesteld. Omdat de vernieuwing ziet op grotere woningen, is binnen het plangebied per saldo sprake van een afname van het aantal woningen. Hoewel het plan daarmee niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, wordt in paragraaf 2.4 van de plantoelichting wel getoetst aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Daarin staat onder meer vermeld dat er sprake is van een netto afname van 26 woningen. Er zijn nu 201 woningen en het bestemmingsplan maakt 175 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een nieuw ruimtebeslag, ondanks de iets gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Daar waar de nieuwe stedenbouwkundige structuur iets afwijkt van de huidige bouwvlakken, is thans ook sprake van verharding. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is dan ook geen sprake. Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woningbehoefteraming (WBR2019). Daarnaast is de behoefte en noodzaak van sloop en nieuwbouw uitgebreid gemotiveerd in paragraaf 2.3 van de plantoelichting.
Aanvullend merken wij op dat bij de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet gekeken hoeft te worden of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Het door de gemeenteraad genomen besluit voor de transformatie van de Tweebosbuurt is

gebaseerd op sociaal economische-, (bouw- en woon)technische-, stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke- en financiële motieven.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Geluid
Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan niet strookt met het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder. Daarbij is van belang dat uit het ontwerpbesluit volgt dat het wegverkeerslawaai de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet zou overschrijden. Het spoorweglawaai zou de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschrijden en het industrielawaai zou gelijk zijn aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Echter, voorbij gegaan wordt aan de gecumuleerde geluidsbelasting, die op meetpunt P3A.13 uitkomt op 65 dB.
Gesteld wordt dat niet volstaan kan worden met slechts een constatering van de afzonderlijke geluidsbelasting, maar dat ook aangegeven dient te worden dat de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is. Dit geldt temeer omdat een vermindering van (vracht)verkeer of snelheidsverlaging op de stedelijke wegen nabij het plangebied niet aan de orde is. Daarnaast wordt voorbijgegaan aan het feit dat de aan te leggen weg tussen de blokken R en P3 tot extra verkeer c.q. wegverkeerslawaai zal leiden. Tot slot is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat niet bij alle woningen geluidluwe gevels en buitenruimtes kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder is evenwel aangegeven dat bij alle woningen een geluidluwe gevel en een buitenruimte aanwezig zullen zijn.

Reactie
In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het wegverkeerslawaai, het spoorweglawaai en het industrielawaai. Gelijk zoals reclamant aangeeft, is hierin beschreven dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden en dat voor industrielawaai wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Zodoende is parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd.
In het ontwerpbesluit tot het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder is ingegaan op de gecumuleerde geluidsbelasting: "De hoogste gecumuleerde geluidbelasting is berekend in rekenpunt P3A.13 en bedraagt 65 dB. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen." Hiermee is aangegeven dat de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Ter toelichting daarop merken wij het volgende op: de gecumuleerde geluidsbelasting nabij blok P3 ligt tussen de 59,8 – 65,0 dB (zie bijlage 7 van het akoestisch rapport). Het geluidsklimaat is volgens de classificatie van Miedema aan te merken als 'tamelijk slecht'. Echter, ook deze gecumuleerde waarden liggen nog binnen de maximale grenswaarden waarvoor hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Aangezien voor blok R geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld, wordt het geluidsklimaat vanwege de gecumuleerde geluidsbronnen ter plaatse aanvaardbaar geacht. Bovendien gaat het om vervangende nieuwbouw waarbij de geluidssituatie vanwege het bouwplan niet verandert, terwijl wel een beter akoestisch binnenklimaat wordt gecreëerd en het aantal geluidgehinderden afneemt. Met deze toelichting, die alsnog in de plantoelichting wordt opgenomen, is gemotiveerd dat de gecumuleerde geluidsbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht.
Voor de aan te leggen weg tussen de blokken R en P3 is van belang dat in het akoestisch onderzoek is aangegeven dat 30 km/uur wegen met lage verkeersintensiteiten (o.a. bij 900 mvt/uur en klinkers in keperverband als het type wegdek) buiten beschouwing worden gelaten. Reden hiervoor is dat dergelijke wegen geen noemenswaardige geluidsproductie hebben. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft het

Ingenieursbureau van gemeente Rotterdam nader akoestisch onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai afkomstig van het wegverkeer op de nieuw aan te leggen weg tussen de blokken R en P3 (Emily Hobhousestraat). Voor dat onderzoek heeft de afdeling Mobiliteit van de gemeente Rotterdam aangegeven dat de maximaal te verwachten verkeersintensiteiten op de Emily Hobhousestraat 60 mvt/etm zullen zijn. Uit een berekening met standaard rekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze weg 42 dB Lden bedraagt. Na aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidsbelasting vanwege deze weg 37 dB Lden. Deze waarde is veel lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden en is verwaarloosbaar. Conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is er sprake van een relevante blootstelling aan geluid vanwege een geluidsbron indien de zogenaamde voorkeurswaarde vanwege die geluidsbron wordt overschreden. Omdat de geluidsbelasting vanwege de Emily Hobhousestraat lager is dan de voorkeurswaarde, is geen sprake van een relevante blootstelling en hoeft de geluidsbelasting vanwege deze weg niet te worden betrokken bij cumulatieberekeningen. Deze geluidsberekening ten aanzien van het wegverkeerslawaai afkomstig van het wegverkeer op de Emily Hobhousestraat zal worden opgenomen in een aanvullende geluidsnotitie en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.
Wat betreft de geluidluwe gevels en buitenruimtes merkt reclamant terecht op dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder uiteenlopen. Uit het akoestisch rapport (par. 5.5.1, 5.5.2 en 7.1.5.) blijkt dat enkele woningen van blok P3 aan de voorzijde (Putselaan en Hilledijk) geen geluidsluwe gevel hebben. Echter, in het rapport is ook aangegeven dat aan de achterzijde van de woningen een geluidsluwe zijde gecreëerd kan worden. Daarom is in het hogere waardenbesluit de voorwaarde opgenomen dat de woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Ook dient tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of dit inderdaad het geval is. De plantoelichting dient hierop te worden aangepast.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. In de plantoelichting zal een nadere toelichting ten aanzien van de gecumuleerde geluidsbelasting en de geluidluwe gevels en buitenruime worden opgenomen. Tevens zal de aanvullende geluidsnotitie worden verwerkt in de plantoelichting en worden gevoegd aan het bestemmingsplan.

9. Luchtkwaliteit
In het bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid. Daarmee wordt miskend dat de ontwikkeling deel uitmaakt van een groter geheel, namelijk het ontwikkelingsproject Parkstad. Bij de beoogde herontwikkeling van de Tweebosbuurt wordt een zogenaamde salamitactiek toegepast door de ruimtelijke besluitvorming te faseren. Omdat niet het gehele project als zodanig wordt beoordeeld, kan niet zonder meer gesteld worden dat voor wat betreft luchtkwaliteit sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Reactie
In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is de voorgenomen herontwikkeling getoetst aan de Wet luchtkwaliteit en de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM). Toegelicht is dat een woningbouwproject in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate wordt aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied "Tweebosbuurt Zuid-Oost" zijn 175 woningen voorzien en dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Daarnaast is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een afname van

het aantal wooneenheden. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2- concentraties van deze wegen beneden de grenswaarden. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.
Anders dan reclamant stelt, is geen sprake van een zogenaamde salamitactiek. Voor de gebiedsontwikkeling Parkstad is reeds in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld en daarbij is ook die ontwikkeling getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Er bestaat geen aanleiding om die ontwikkeling (opnieuw) te betrekken in de toetsing van het plan Tweebosbuurt Zuid- Oost aan de Wet luchtkwaliteit.
Tot slot merken wij op dat in de plantoelichting tevens is ingegaan op de huidige concentraties stikstofdioxide en fijnstof. Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het plangebied lager is dan 35 $\mu g/m^3$. Dit geldt ook voor de PM_{10}-concentratie. Daarmee is genoegzaam aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Bodem
In de plantoelichting staat dat de bodem is aangemerkt als 'industrie' en naar verwachting verontreinigd is. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een bodemkundig onderzoek worden uitgevoerd. Vervolgens wordt gekeken of sprake is van een saneringsopgave. Omdat de verwachting is dat de grond verontreinigd is maar hier nog geen afdoende onderzoek naar is verricht, valt volgens reclamant niet uit te sluiten dat de Wet bodembescherming aan de beoogde ontwikkeling in de weg staat. Als blijkt dat vanwege de bodemkwaliteit bepaalde functies niet mogelijk zijn, dan dient dit immers te worden vertaald in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt tekortschiet.

Reactie
In de plantoelichting is aangegeven dat op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) kan worden aangemerkt als klasse 'Industrie'. Dat betekent dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste matig verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Wonen', op basis waarvan ten hoogste lichte verontreinigingen in deze bodemlaag worden verwacht. Omdat voor de realisatie van het bouwplan bodemverstorende activiteiten plaatsvinden dient, voorafgaand aan die werkzaamheden, nader onderzoek uitgevoerd te worden. Eventueel kan hieruit blijken dat sprake is van een saneringsopgave.
Wij zijn van mening dat op basis van de reeds beschikbare gegevens gesteld kon worden dat het aspect bodemkwaliteit niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Er bestond dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit bepaalde functies onmogelijk zou maken.
Aanvullend merken wij op dat medio 2020 diverse bodemonderzoeken voor de Tweebosbuurt zijn uitgevoerd. Voor blok R is onderzoek gedaan en getoetst door de DCMR, enkel voor blok P3 is geen onderzoek gedaan omdat dit deel voor de helft particulier eigendom is waar nog geen bodemonderzoek uitgevoerd kon worden. Niettemin, het grootste deel van de Tweebosbuurt is onderzocht en op basis daarvan is bepaald wat de kosten voor een bodemsanering zijn, met een extrapolatie voor blok P3. Deze kosten zijn opgenomen in de Grondexploitatie Tweebosbuurt en daarmee gedekt. Het onderzoek dat is uitgevoerd voor blok R ("Tweebosbuurt Blok R, projectcode IB-2019-0276, 8 september 2020) wordt verwerkt in de plantoelichting.

Tot slot wijzen wij erop dat de gronden van het plangebied voor de functie wonen in gebruik zijn. Met het bestemmingsplan wordt die woonfunctie voortgezet.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. Duurzaamheid
In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het nog niet mogelijk is om te bepalen hoe de duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. Die verantwoordelijkheid wordt deels bij de toekomstige bewoners gelegd. Daarbij wordt aan de essentiële pijler en een belangrijk beleidsdoel van de herontwikkeling, de duurzaamheid, voorbijgegaan. Tevens is van belang dat een afweging tussen het slopen van de bestaande bebouwing en het handhaven en renoveren van de bestaande bebouwing ontbreekt. Reclamant acht het aannemelijk dat het onderhouden en renoveren van de bestaande bebouwing een grotere bijdrage levert aan het klimaatprogramma van de gemeente Rotterdam dan de sloop ervan.

Reactie
In de plantoelichting is algemeen aangegeven dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het geldende Bouwbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit onmiskenbaar tot beter geïsoleerde en meer energiezuinige bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat sprake zal zijn van een verminderde CO2-uitstoot en een verbetering van de energie-efficiënte. Voorts heeft de gemeente Rotterdam uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond.
Voorts is in de plantoelichting gemotiveerd dat de ontwikkeling van het projectgebied eveneens gezien kan worden als een duurzame ontwikkeling. Er wordt ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied, wat bijdraagt aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid van en in de buurt.
Tot slot merken wij op dat reclamant de stelling, dat het aannemelijk is dat het onderhouden en renoveren van de bestaande bebouwing een grotere bijdrage levert aan het klimaatprogramma van de gemeente Rotterdam dan de sloop ervan, niet nader heeft onderbouwd.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12. Flora en fauna
In de plantoelichting staat dat de Wet natuurbescherming (Wnb) geen belemmering hoeft te vormen voor de beoogde herontwikkeling. Voldaan zou zijn aan alle vereisten om de benodigde ontheffing te verkrijgen en die is ook reeds aangevraagd. Reclamant betwist dit en heeft daarom ook een procedure gestart tegen de Wnb-ontheffing. Gesteld wordt dat het onderzoek onvoldoende is uitgevoerd. Zo is in het soortgericht onderzoek niet de vereiste onderzoeksinspanning geleverd om een nazomerverblijf of winterverblijf van de ruige dwergvleermuis uit te sluiten en is het onderzoeksrapport onvolledig ten aanzien van het (massa)winterverblijf van de gewone dwergvleermuis. Verder is onvoldoende getoetst in hoeverre de voorgestelde ingrepen een negatieve invloed hebben op de lokale staat van instandhouding van de spreeuw en is onvoldoende onderzoek verricht naar de nesten van de gierzwaluw. Tot slot zijn er geen redenen van sociale of economische aard en geen redenen op het gebied van de volksgezondheid en de openbare veiligheid.

Reactie
Anders dan reclamant stelt, is voldoende onderzoek naar soorten gedaan en is aannemelijk dat de benodigde Wnb- ontheffing wordt verleend. Weliswaar is reclamant een procedure gestart tegen de verleende Wnb- ontheffing, doch dat bezwaarschrift is ongegrond verklaard. Dat reclamant hiertegen vervolgens beroep heeft ingesteld maakt dit niet anders. Daarbij is tevens van belang dat de aan de ontheffing ten grondslag liggende onderzoeken, waaronder het "Vervolgonderzoek huismussen, roofvogels, gierzwaluwen en vleermuizen Parkstad te Rotterdam" (november 2019, Eco-Niche) zijn uitgevoerd door een deskundig adviesbureau en reclamant geen contra- expertise heeft overlegd waaruit zou blijken dat het onderzoek niet volstaat.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13. Besluit m.e.r.
In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling geen activiteiten bevat die onder een categorie uit het Besluit milieueffectrapportage valt. Daarom zou een milieueffectrapportage niet nodig zijn, de milieu impact van de nieuwe situatie zou ook vergelijkbaar zijn met de impact van de huidige situatie.
Reclamant stelt dat hiermee wederom wordt miskend dat de beoogde ontwikkeling deel uitmaakt van een groter geheel, namelijk Parkstad. Doordat de beoogde ontwikkeling van Parkstad in deelplannen wordt neergelegd, is voor de afzonderlijke deelplannen geen m.e.r. nodig. Daarmee wordt voorbijgegaan aan het doel van de m.e.r.: het milieubelang een volwaardige plaats in de ruimtelijke besluitvorming te geven. Gewezen wordt ook op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2015, waaruit volgt dat als een project is gefaseerd in verschillende ruimtelijke besluiten, dit niet betekent dat geen sprake kan zijn van één activiteit die in zijn geheel getoetst moet worden aan de drempelwaarde voor de m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Reactie
Zoals wij eerder hebben opgemerkt, is voor de ontwikkeling van Parkstad in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Uit de toelichting op dat bestemmingsplan noch uit andere stukken blijkt dat de ontwikkeling van Parkstad de eerste fase is van een grotere ontwikkeling.
De herontwikkeling van de gronden in het hier aan de orde zijnde plangebied wordt niet genoemd in het bestemmingsplan Parkstad. Het plangebied ligt aan de Hilledijk weliswaar voor een deel tegen het plan Parkstad aan, doch het betreft een eigenstandige ontwikkeling die is getoetst aan het Besluit m.e.r. (zie het gestelde in paragraaf 4.10 van de plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan).

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Financiële uitvoerbaarheid
Reclamant betwist de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten eerste volgt uit het plan dat de bodem naar verwachting verontreinigd is en als 'industrie' is aangemerkt. Indien de bodem daadwerkelijk is verontreinigd, dan leidt dit tot een saneringsopgave met de daarbij behorende kosten. Die mogelijke kosten zijn niet meegenomen in het kader van de financiële uitvoerbaarheid.
Ten tweede is sprake van een onduidelijke eigenaarsconstructie tussen Stichting Vestia en de gemeente Rotterdam. Zo is de Wnb- ontheffing verleend aan de gemeente Rotterdam, maar is Stichting Vestia eigenaar van de woningen. Onduidelijk is hoe deze eigenaarsconstructie is meegenomen in de financiële uitvoerbaarheid. Daarbij is tevens

van belang dat aan Stichting Vestia subsidie is toegekend op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Mocht die subsidie niet toegekend worden omdat niet tijdig gestart kan worden met de sloop, dan zal de financiering van het project in gevaar komen.

Reactie
Zoals in de reactie onder 10. is beschreven, is voor het grootste deel van de Tweebosbuurt de bodemkwaliteit onderzocht en is op basis daarvan bepaald wat de kosten voor een bodemsanering zijn, met een extrapolatie voor blok P3. Deze kosten zijn opgenomen in de Grondexploitatie Tweebosbuurt en daarmee gedekt, zodat de financiële uitvoerbaarheid verzekerd is.
Ten aanzien van de 'eigenaarsconstructie' merken wij op dat de eigendomssituatie inclusief de financiële uitvoerbaarheid is omschreven in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Vestia en de gemeente Rotterdam. Daarnaast is de eigendomssituatie voor eenieder terug te vinden in het kadaster. Dit staat los van de uitvoering van de werkzaamheden en het aanvragen van vergunningen. De aangevraagde ontheffing Wnb ziet toe op de werkzaamheden sloop, bouwrijp maken, nieuwbouw en woonrijp maken. Om deze reden hebben Vestia en de gemeente Rotterdam ervoor gekozen dat de gemeente aanvrager is van de ontheffing voor alle genoemde activiteiten. De door reclamant genoemde onduidelijkheid heeft geen invloed op de financiële uitvoerbaarheid.
Het is verder overigens correct dat de subsidie op grond van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing van belang is voor de financiële dekking van het project. Mede om die reden is in april 2021 gestart met de sloop van de woningen.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15. Bestemming Verkeer
Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kunnen twee nieuwe verkeersverbindingen gerealiseerd worden tussen de Tweebosbuurt en de nieuwbouw van Parkstad. Die verkeersverbindingen zijn echter overbodig, gezien de nabijgelegen Putselaan en Paul Krugerstraat. De nieuwe verkeersverbindingen leiden ertoe dat extra verkeersdruk in de woonbuurten zal ontstaan. Er wordt zodoende niet voldaan aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Alternatieve verbindingen voor langzaam verkeer over de dijk zijn goed mogelijk, zoals de bestaande overgang bij de Riebeekstraat.

Reactie
Met de ontwikkeling van Parkstad wordt de barrière die de Hilledijk vormt tussen de Afrikaanderwijk en de Kop van Zuid over nog grotere lengte problematisch. Deze barrière wordt geslecht door de Paul Krugerstraat en de Martinus Steijnstraat op te laten lopen tot het niveau van de kruin van de dijk, en ze vervolgens te verlengen tot aan de Laan op Zuid. Daarnaast wordt een nieuwe route geïntroduceerd, de Emily Hobhouse/Stroomkoningstraat, die ook wordt doorgetrokken naar de Laan op Zuid. De Hilledijk zelf wordt een hoger gelegen deel van het stratenpatroon. Deze nieuwe doorsteken zorgen voor een goede bereikbaarheid en voor een sterke relatie tussen beide buurten. Door het slechten van de barrière van de waterkering en door op een aantal plekken nieuwe aansluitingen te maken op de Laan op Zuid, ontstaat een samenhangend netwerk van routes. Het netwerk verbindt het alledaagse stedelijk leven in de wijken met elkaar.
Zowel de Martinus Steijnstraat als de Emily Hobhousestraat functioneren op buurtniveau en zullen worden gebruikt voor vervoersbewegingen binnen de buurten. De vervoersbewegingen op de Putselaan en de Paul Krugerstraat zijn bewegingen op een ander schaalniveau. De Paul Krugerstraat functioneert op wijkniveau en verbindt de

Afrikaanderwijk met Feijenoord. De Putselaan fungeert op stadsdeelniveau en is een belangrijke verbinding op Zuid. Dit verkeer zal geen gebruik maken van de nieuwe verbinding in de Tweebosbuurt.
Door de nieuwbouw van woningen in Parkstad is er een toename van verkeer in de straten van de Tweebosbuurt. Deze toename van verkeersbewegingen komt echter niet van de Putselaan of de Paul Krugerstraat, het gaat hier om bewegingen op buurtniveau voor de ontsluiting van de nieuwbouw.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16. Architectonische verantwoorde afronding
In artikel 9 van de planregels wordt de mogelijkheid van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag geboden. Een dergelijke formulering is te vrijblijvend, nu nergens wordt omschreven wat hieronder dient te worden verstaan.

Reactie
Artikel 9 van de planregels biedt het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning voor het bouwen af te wijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter. Uitoefening van die bevoegdheid is gekoppeld aan de voorwaarde dat de extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. Omdat het bestemmingsplan voor beide blokken reeds een maximum bouwhoogte van 14 meter toestaat en de in artikel 9 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot 1,5 meter extra aan hoogte, achten wij die regeling passend. Van een te vrijblijvende planregeling is geen sprake en wij zien ook niet in hoe reclamant hierdoor in zijn belangen wordt geraakt.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17. Parkeergelegenheid
Behoudens artikel 11 van de planregels is in het ontwerpbestemmingsplan niets opgenomen ten aanzien van de parkeergelegenheid in het plangebied. Uit artikel 11 volgt dat een omgevingsvergunning slechts mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Dit roept de vraag op hoe is geborgd dat parkeergelegenheid voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient namelijk sprake te zijn van duidelijkheid omtrent de parkeergelegenheid en kan dit niet eerst aan de orde komen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het slechts verwijzen naar een Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 is onvoldoende om de benodigde duidelijkheid te verschaffen, aldus reclamant.

Reactie
Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in artikel 11 van de planregels bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2, uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren. Met die regeling en verwijzing naar de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 is genoegzaam geregeld dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen:

1. In artikel 4.2 van de bestemming Wonen wordt de volgde dakterrassenregeling opgenomen:
Op plat afgedekte daken is een dakterras toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt daarvoor dat:

1. een terrasafscheiding gerealiseerd moet worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter, op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
2. indien een borstwering aanwezig is die als afscheiding kan functioneren kan voor de betreffende zijde worden volstaan;
3. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m², een maximale hoogte van 2,5 meter en op een afstand van minimaal 2,5 m uit de dakrand.

2. Op de Verbeelding wordt de rooilijn van blok R met 0.75 cm verschoven aan de kant van de nieuw te realiseren Emily Hobhousestraat. Hiermee wordt de Emily Hobhousestraat in plaats van 20 meter 19.25 meter breed tussen blok R en blok P3.

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.

De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):
Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan “Tweebosbuurt Zuid Oost”
Bijlage 2. Ingekomen zienswijzen
Bijlage 3. Namenlijst zienswijzen
Bijlage 4. Advies Wijkraad Afrikaanderwijk d.d. 30-03-2021
Bijlage 5. Aanvullende geluidnotitie van I-bureau Stadsontwikkeling

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

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

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

besluit:

1. De ingekomen zienswijze 8 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16 en 17 ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Tweebosbuurt Zuid-Oost", NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2162Tweebbrtzo-on01on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
4. 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,