

Aan : Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum : 6 september 2022
Betreft : Bestemmingsplan Kavel De Machinist
Vergadering : Hoorzitting op 13 september 2022

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

Doel van de bespreking:

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend en daarnaast het adviseren aan de commissie BWB over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan Kavel De Machinist.

Na het horen van iedere reclamant kan de commissie verduidelijkende vragen stellen aan de reclamant en technische vragen aan de aanwezige ambtelijke ondersteuning. Na afronding van de hoorzitting adviseert de subcommissie over de ingediende zienswijzen aan de hand van het 'schema ingediende zienswijzen' dat bij de stukken is gevoegd. Er vindt in principe geen politieke bespreking plaats over het bestemmingsplan in de commissie BWB, tenzij u anders adviseert of wanneer de commissie BWB alsnog politieke bespreking wenst.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend waarbij reclamanten één en twee zich hebben aangemeld voor de hoorzitting. Reclamant drie heeft aangekondigd een schriftelijke bijdrage te sturen. Daarnaast is er een schriftelijke bijdrage aan de agenda gevoegd van een bewoner die op voorhand geen zienswijze had ingediend omdat hij in augustus 2021 is verhuisd naar de wijk en niet eerder op de hoogte was van de plannen.

Voorgeschiedenis:

Aan de Coolhaven naast het Parksluizen Gemaal en monumentaal gebouw De Machinist wordt beoogd om het wooncomplex Coolbase van ca. 50 meter hoog en maximaal zestig woningen te realiseren met horeca in de plint en een parkeervoorziening. Met het u voorliggende projectbestemmingsplan wordt de huidige bestemming van de locatie gewijzigd. Van de woningen zal minimaal 75% uit de categorie middenhuur bestaan, als onderdeel van het [Actieplan Middenhuur](#) (vastgesteld in de [raadsvergadering van 16 mei 2019](#)). Het project Coolbase heeft in 2020 de tender voor de ontwikkeling gewonnen, waarin ambities op gebied van Energie, Circulariteit, Klimaat-adaptiviteit, Gezondheid en Natuur-inclusiviteit zijn meegenomen.



Blad: 2/3

Datum: 7 september 2022

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Kavel De Machinist ([22bb004833](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
 - Ontwerpbestemmingsplan en verbeelding ([22bb004834](#));
 - Advies gebiedscommissie Delfshaven d.d. 16 september 2022 ([22bb004837](#)).

Mogelijke aandachtspunten:*Advies gebiedscommissie Delfshaven*

De gebiedscommissie heeft op 16 september jl. positief geadviseerd maar zij maakt zich zorgen om de stenigheid in de wijk Coolhaveneiland en verzoekt om een deel gegarandeerde openbare, groene bestemming op het kavel met een mogelijkheid van zelfbeheer door buurtbewoners terug te laten keren. Zij geeft aan dat op deze locatie lange tijd De Nieuwe Tuin (voormalig Strand aan de Cool) beheerd werd door de buurtbewoners en dat deze een belangrijk sociale en groene functie voor de wijk heeft vervuld.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Uit het m.e.r.-beoordelingsbesluit zou blijken dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke gevolgen zijn voor het milieu. Ook is getoetst of de ontwikkeling tot toename van stikstofdepositie kan leiden en hieruit zou blijken dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositie op jaarbasis niet boven 0,00 mol/ha/jr komt.

Geluid

De Coolhaven is een verbindingsroute tussen de Delfshavense Schie en de Nieuwe Maas voor de binnenvaart. Ook de nabijheid van de Waal-Eemhaven met industrielawaai en het wegverkeerslawaaï van de Willem Buytewechstraat, G.J. de Jonghweg en Westzeedijk zijn de aanleiding om de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op te nemen in het bestemmingsplan. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder zou niet worden overschreden en tegen nest- en horecageluid wordt extra gevelisolatie toegepast.

Cultuurhistorie

Het plangebied van het projectbestemmingsplan ligt op Coolhaveneiland, een wijk met een cultuurhistorische geschiedenis en met gebouwen in de omgeving in traditionalistische stijl. Het op het moment braakliggende kavel is gesitueerd naast toekomstig gemeentelijk monument Gemaal Parksluizen Gemaal en monumentaal gebouw De Machinist. In het verlengde ligt rijksmonument De Puntegale.



Blad: 3/3

Datum: 7 september 2022

Zienswijzen

Reclamant 1 is de projectontwikkelaar van Coolbase die de tender gewonnen heeft en vraagt om het bestemmingsplan op meerdere punten gewijzigd vast te stellen. Reclamant 6 is de eigenaar van het gemeentelijk monument De Machinist en heeft mede namens de horeca-exploitant een zienswijze ingediend ten aanzien van de exploitatie en vraagt aandacht voor het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen.

De omwonende reclamanten hebben moeite met het ontwerp van het gebouw ten aanzien van andere architectuur in de omgeving en vragen aandacht voor de verkeersdruk in wijk.

Zienswijze 2 is ingestuurd namens 82 omwonende bewoners en ondernemers die zorgen hebben om de (toekomstige) toegankelijkheid van het in het plan opgenomen groen, al begrijpen zij dat er gebouwd moet worden. Ook zij wijzen op de waarde die De Nieuwe Tuin heeft gehad voor de diverse wijk en zij vragen om de mogelijkheid voor eenzelfde initiatief.

Financiële consequenties:

De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gebied is in 2020 een grondexploitatie ([20bb003555](#)) in uitvoering genomen, hierbij zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Gezien de eigendomssituatie kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 28 september 2022. U kunt hierbij aangeven of u het onderwerp wilt agenderen als hamerstuk (A), kort bespreekstuk (B) of inhoudelijk debat (C).

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in commissie BWB, tenzij u anders adviseert of wanneer de commissie BWB alsnog een politieke bespreking wenst. Dit zou dan geagendeerd kunnen worden op 21 september 2022.