Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Magda de Leeuw Van Weenen
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2306-1437 23bo006704
Bijlage(n): 5

Onderwerp: Vaststelling GBP Hoogvliet Noordoost

Datum: B&W 22 augustus 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijze 2.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 3.1 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Hoogvliet Noordoost', NL.IMRO.0599.BP1133HvtNoord-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

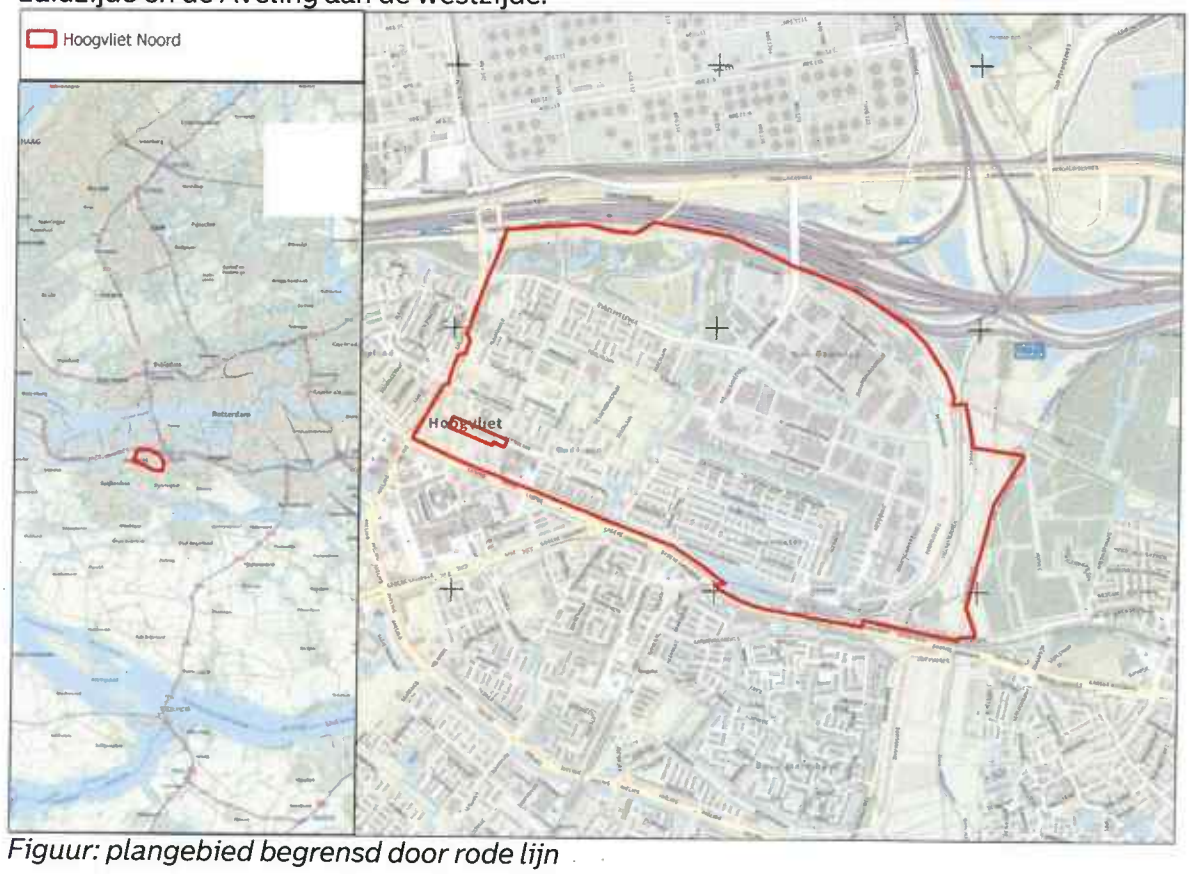
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

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

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Geen

Toelichting:
Aanleiding
De nu geldende bestemmingsplannen Gadering-Tussenwater, Hoogvliet Oudeland, Hoogvliet Oudeland 1e herziening en Deeldijk (het noordelijke stuk) te Hoogvliet worden geactualiseerd. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Plangrenzen
Het plangebied van het bestemmingsplan Hoogvliet Noordoost ligt in het gebied Hoogvliet, ten zuidwesten van het centrum van Rotterdam. De begrenzing is verder mede afgestemd op de grens van vigerende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het noorden van Hoogvliet en wordt begrensd door de rijksweg A15 aan de noordzijde, grofweg door Pernisseweg aan de oostzijde, de Laning aan de zuidzijde en de Aveling aan de westzijde.



Figuur: plangebied begrensd door rode lijn

Ontwikkelingen
De meeste van de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan waren al in het geldende bestemmingsplan opgenomen, maar zijn niet tot een uitvoering gebracht. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn in het kader van dit bestemmingsplan geactualiseerd conform het woningbouwprogramma Hoogvliet. Ze zijn opnieuw onderzocht op milieu- en financiële haalbaarheidsaspecten zodat ze opnieuw opgenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan.

Oudeland
Voor de wijk Oudeland is een ruimtelijk kader opgesteld waarin vijf bouwvelden zijn gedefinieerd. Ieder bouwveld heeft een eigen bestemming gekregen waaraan een maximaal aantal woningen is gekoppeld. In totaal worden er 254 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 50 appartementen.

Wilhelm Tellhof 4 t/m 32
Voor dit bouwveld is een nieuwe ontwikkeling van ca. 80 woningen voorzien, waarbij er ook ruimte is voor een gemengd programma van maximaal 200 m² voor maatschappelijke/commerciële voorzieningen en/of bedrijven.

Het bouwveld langs de Troubadourlaan
Er wordt een L-vormig volume geïntroduceerd dat het bouwblok zorgvuldig afrondt richting het park. Op de hoek bij het park wordt een maximum van 10 bouwlagen gehanteerd. Het bestaande parkeerdek blijft behouden. Het onderliggend supermarktvolume wordt getransformeerd naar parkeergarage, waardoor ca. 60 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Milieu en natuur
In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek verricht op de aspecten externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, natuur/stikstof, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Op grond van de Wet geluidhinder is bij het

opstellen van het nieuwe bestemmingsplan akoestisch onderzoek gedaan naar alle geluidgevoelige bestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd of waar nog geen omgevingsvergunning voor is afgegeven. Waar geluidbelastingen boven de voorkeurswaarden zijn berekend zijn deze als hogere waarden vastgesteld. Het Besluit hogere waarden is als bijlage bij de regels gevoegd. De groepsrisico's van de relevante risicobronnen worden, mede gezien het afwezige of beperkte effect van het bestemmingsplan op het groepsrisico, door ons college als verantwoord gezien.
Na de terinzagelegging is een stikstofberekening met het actuele rekenmodel uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt. Dit betekent dat nader onderzoek of maatregelen niet nodig zijn en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan, dit wordt met ambtshalve wijziging A3 verwerkt in de toelichting.

M.e.r.-beoordelingsplicht
Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.
Als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State heeft ons college aanleiding gezien om het reeds genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit te herzien, in die zin dat de motivering van het besluit is uitgebreid. Dit aangepaste m.e.r.-beoordelingsbesluit is bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Duurzaamheid
Het Rotterdamse kwaliteitsbeleid wonen is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid zal initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde.
De duurzaamheidsambities voor de herontwikkeling van Hoogvliet Noordoost zijn om de bestaande kwaliteiten zoals het vele groen en water te behouden en kansen te benutten. Er wordt gestuurd op een gezonde leefomgeving: groen en water wordt de buurt ingetrokken en geactiveerd met langzaam verkeersroutes. De woningbouwontwikkelingen worden duurzaam door het gebruik van verantwoorde materialen, energiezuinige bouw, klimaat adaptieve en natuur inclusieve toepassingen.

Participatie
Het wettelijk vooroverleg maakt onderdeel uit van de participatie. Het resultaat van het vooroverleg is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan in hoofdstuk 9.
Het ontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de gebiedscoördinator van Hoogvliet Noordoost met een verzoek om het plan met de wijkraad te bespreken. De wijkraad is uitgenodigd om een advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Tijdens de informatieavond op 26 januari 2023 konden belangstellenden vragen stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 6 januari 2023 tot en met 16 februari 2023. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Voor een samenvatting van de zienswijzen, ons commentaar en onze conclusie daarop verwijzen wij u naar de zienswijzerapportage, bijlage 5.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De ontwikkelingen zijn opgenomen in de grondexploitatie Oudeland. Hierin zijn alle kosten voor de ontwikkeling van de betreffende woningen en eventuele planschade gedekt.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W.A.J.J. Houtman, l.s.

De burgemeester,

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

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:
Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Noordoost";
Bijlage 2: Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: Ingekomen zienswijzen (niet openbaar);
Bijlage 4: Namenlijst reclamanten/natuurlijke personen (niet openbaar);
Bijlage 5: Zienswijzenrapportage.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

overwegende dat:

besluit:
1. de zienswijze 2.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 3.1 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Hoogvliet Noordoost', NL.IMRO.0599.BP1133HvtNoord-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,