Rotterdam, 5 juli 2022

22bo4322

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam'

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijze 1.1. gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Zienswijze 1.2. ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam' (NL.IMRO.0599.BP2194Thorbecke-on01) met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP BP2194Thorbecke-, 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 bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam' ten behoeve van nieuwbouw van de Thorbecke VMBO heeft van 19 april 2022 tot en met 30 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één (schriftelijke) zienswijze ingekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er aanleiding tot een ambtshalve wijziging.
Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

De scholengemeenschap Thorbecke VO staat op de lijst van 'aandachtspanden onderwijshuisvesting'. Naar aanleiding van onderzoek/businesscase voor de scholengemeenschap Thorbecke VO is geconcludeerd dat het oprichten van een nieuw schoolgebouw het beste tegemoet komt aan een nieuwe, duurzame onderwijslocatie van het Thorbecke VMBO in Rotterdam. De nieuwbouw vindt plaats aan de Rodaristraat, tussen nummers Rodaristraat 31 en Prinsenlaan 80. Het huidige schoolgebouw aan de Alexanderlaan vervalt, waardoor er feitelijk sprake is van een verplaatsing.

De locatie waar de nieuwbouw is voorzien heeft in het bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" de bestemming 'Sport – Sport- en speelterrein'. Deze bestemming staat de bouw van een school niet toe. Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken is bijgevoegde projectbestemmingsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Rodaristraat in Prins Alexander, tussen Rodaristraat 31 en Prinsenlaan 80. De nieuw te bouwen school Thorbecke VMBO komt te liggen tussen al bestaande schoolgebouwen, te weten de basisschool Jan Antonie Bijloo aan de westkant en de Thorbecke HAVO-VWO aan de oostkant.

Inhoud van het plan

Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een school. Het totale plangebied krijgt de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Van dat plangebied mag 50% bebouwd worden. Dat wordt aangegeven doordat op de Verbeelding is opgenomen dat het maximale bebouwingspercentage 50% mag zijn. De bebouwing mag maximaal 12 meter hoog worden. Ook dat is aangegeven op de Verbeelding.
Het parkeren van auto's is voorzien op de bestaande parkeerplaatsen bij het naastliggende sportgebouw. Het parkeren van fietsen wordt opgelost op het eigen terrein van de school.

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 is dat niet het geval. Voor deze ontwikkeling is geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of beeldbepalende panden aanwezig.

Participatie

Op 24 maart 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en belangstellenden.

Zienswijzenrapportage
Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam' met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van dinsdag 19 april 2022 tot en met maandag 30 mei 2022. Deze zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Zienswijze

1.1. Geluidsoverlast loop/fietspad
Samenvatting van de zienswijze
Volgens de stukken die ter inzage hebben gelegen zijn er in de zuidwestelijke hoek van het terrein plannen voor een fietsenstalling. Deze fietsenstalling moet bereikbaar worden door een loop/fietspad aan de noordzijde van het terrein. Reclamant verwacht veel overlast van dit loop/fietspad. Hetzelfde geldt indien de fietsenstalling meer noordelijk geplaatst zou worden. Deze overlast vloeit voort uit het feit dat het pad aan de rand van het terrein loopt en maar 10 meter verwijderd is van de woning van reclamant aan de Prinsenlaan. Scholieren komen veelal in groepen aan en zijn daarbij vaak erg luidruchtig aan het praten/schreeuwen. Daarnaast wordt er in de plannen al van uitgegaan dat er ook scooters gestald gaan worden. Scooters maken zeer veel geluid en jongeren hebben geen aandacht om het volume daarvan laag te houden. Reclamant stelt voor om het loop/fietspad langs de oostelijke zijde van het gebouw te laten lopen tussen het nieuwe en het oude gebouw in. Het pad kan daarna afslaan om zo langs de zuidelijk zijde de fietsenstalling te bereiken. Uiteraard zal de fietsenstalling zo zuidelijk mogelijk moeten blijven op het terrein voor deze oplossing. Tot slot kan de overlast van de zuidelijke fietsenstalling zoveel mogelijk worden beperkt door een berm of beplanting, zover dit niet al het idee was.

Reactie
Wij begrijpen de bezorgdheid van de indiener van de zienswijze. In de Toelichting in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn tekeningen opgenomen waarin de toegang tot de fietsenberging en de het daarbij behorende fiets-/voetpad is gepositioneerd aan kant van de Prinsenlaan. Nader overleg met de gemeente heeft er inmiddels toe geleid dat besloten is dat de toegang van de fietsenberging niet aan de zijde van het appartementencomplex aan de Prinsenlaan komt, maar aan de andere zijde (aan de kant van de Rodaristraat). Daardoor is er minder kans op overlast aan de kant van het appartementen aan de Prinsenlaan.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de tekeningen in de Toelichting bij het bestemmingsplannen te vervangen door nieuwe tekeningen, waarop de ontsluiting naar de fietsenstalling aan de kant van de Rodaristraat is aangegeven.

1.2. Extra warmte door vergroten verharding van terrein

Samenvatting van de zienswijze

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een bebouwingspercentage mogelijk van meer dan 55%. Dit creëert een enorm oppervlakte dat verhard is en waar vanaf hitte weerkaatst naar de woningen toe. De verwachting is dat hierdoor de woningen, die van nature al erg warm zijn o.a. vanwege de ligging op het zuiden, nog warmer zullen worden. Dit is ongewenst. Een mogelijke oplossing voor dit probleem is volgens reclamant een volledig groen dak.
Verzoekt, indien er ook zonnepanelen op het dak geplaatst worden, rekening te houden met de keuze van het type zonnepaneel en hoe deze gericht wordt om eventuele warmte reflectie te beperken.

Reactie

De nieuwbouw van de school is niet direct tegenover het appartementencomplex aan de Prinsenlaan gepositioneerd. De afstand tussen beide panden zal zo'n 20 tot 30 meter zijn. Daarmee is de hinder door warmte-uitstraling naar verwachting verwaarloosbaar. Bovendien zal het terrein zo groen mogelijk worden ingericht. Ook aan de zijde van de Prinsenlaan zal een groene afscheiding komen, die zal zorgen voor verdere) tempering van de warmte-uitstraling en die zal dienen als een visuele afscheiding tussen nieuw te bouwen school en omgeving.
Hoewel het soort dakbedekking (kleur, type zonnepanelen) geen onderwerp is die in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd, kan wel al worden gemeld dat het dak van de school voorzien zal worden van een lichtgrijze dakbedekking die minder warmte uitstraalt. Het aanbrengen van een groen dak is helaas financieel niet haalbaar voor een onderwijscomplex, mede omdat dit qua onderhoud zeer prijzig is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

A. Voorgesteld wordt de tekeningen in de Toelichting bij het bestemmingsplannen te vervangen door nieuwe tekeningen, waarop de ontsluiting naar de fietsenstalling aan de kant van de Rodaristraat is aangegeven.

B. In de Toelichting in het ontwerpbestemming wordt voor wat betreft het gemeentelijk beleid nog gerefereerd aan de Stadsvisie Rotterdam 2030. Deze is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie 'De Veranderstad - Werken aan een wereldstad voor iedereen'.
Voorgesteld wordt de tekst in de Toelichting hierop aan te passen.

C. Parkeren

In de Toelichting wordt in par. 4.11 Verkeer en parkeren een verwijzing naar het geldend parkeerbeleid opgenomen door toevoeging van de volgende zin: "Vanaf 1 januari 2022 is de nieuwe 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' van kracht geworden."
In het verlengde daarvan komt artikel 8 van de Regels als volgt te luiden:
"Artikel 8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan 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."

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

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):
1a. Ontwerpbestemmingsplan 'Rodaristraat Rotterdam'
1b. Bijlagen bij Toelichting obp. 'Rodaristraat Rotterdam'
2. Ingekomen zienswijze
3. Naam- en adresgegevens indiener zienswijze

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022;
(raadsvoorstel nr. 22bo4322);

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

besluit:

1. Zienswijze 1.1. gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Zienswijze 1.2. ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam', NL.IMRO.0599.BP2194Thorbecke-on01, met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599. BP2194Thorbecke-, 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,