

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte
Datum : 10 februari 2022
Betreft : Vaststelling bestemmingsplan
Hoofdweg 480-490
Vergadering : 16 februari 2022

Van: L. van der Sar
Telefoon: 06 22 51 21 76
E-mail: I.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Doel van de bespreking:

Het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hoofdweg 480-490 is ter advisering geagendeerd. U wordt gevraagd te adviseren over de bij dit bestemmingsplan ingediende zienswijzen.

Voorgeschiedenis:

De voorgenomen ontwikkeling Hoofdweg 480-490 betreft de sloop van een bestaand gebouw en nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit vier torens waar maximaal 346 woningen moeten worden gerealiseerd en een deel aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De bouwhoogte varieert van 15 tot maximaal 70 meter. Op de lagere bouwdelen zullen daktuinen worden gerealiseerd en op de begane grond een parkeergarage met een fietsenstalling. Aan de Hoofdwegzijde zal het Gezondheidscentrum Alexander worden geherhuisvest die tijdelijk zal worden gehuisvest in de directe omgeving. Het betreft hier een privaat ontwikkel initiatief van de grondeigenaar die ook eigenaar van het bestaande gebouw is.

Op [1 februari 2022](#) heeft de subcommissie bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden over dit bestemmingsplan. Reclamanten 4, 6 (mede namens reclamant 1), 7, 8 en 11 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten.

Aan het eind van de hoorzitting heeft de subcommissie ten aanzien van de ingediende zienswijzen geadviseerd. conform het voorstel van het college met uitzondering van de volgende zienswijzen die de subcommissie wil bespreken in de overlegvergadering: A2 (stedenbouwkundige inpassing), A3 (vuistregels 'bouwen in uitbreidingswijken'), A4 (programma), B (aantasting woongenot), C3 (windhinder), C4 (groen en oppervlaktewater), D1 (verkeer), D2 (parkeren), E (horeca)

Tijdens de hoorzitting is een wethoudersbrief toegezegd waarin wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- de berekening van het aantal vereiste parkeerplaatsen, specifiek ziende op de toegepaste kortingen vanwege o.a. nabijheid OV en deelmobiliteit;
- mogelijkheden om de eindtijd van het terras in het bestemmingsplan te borgen;



Blad: 2/3
Datum: 10 februari 2022

- de overwegingen voor het wel of niet expliciet meenemen van maatregelen tegen windhinder.

Deze wethoudersbrief wordt begin volgende week verwacht.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan "Hoofdweg 480-490" ([21bb15168](#));
- Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
- Ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 480-490 inclusief verbeelding ([21bb15167](#));
- Advies gebiedscommissie Prins Alexander ([21bb15174](#));
- M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 21 juli 2021 ([21bb15552](#)).

Reclamanten 1, 4, 6, 7, 8 en 10 hebben zich aangemeld voor de hoorzitting.

Mogelijke aandachtspunten:

Advies gebiedscommissie

De gebiedscommissie Prins Alexander heeft een instemmend advies uitgebracht maar daarbij aandachtspunten ingebracht over inpassing in de omgeving. Zij geeft het College aan dat een bouwhoogte van 70 meter niet in de context van de omgeving past en vraagt het College om het ontwerp aan te passen. Het college verwijst hiervoor naar haar reactie op zienswijzen onder 'A2 Stedenbouwkundige inpassing (hoogte en omvang)'.

Tevens wijst de gebiedscommissie op de spanningen tussen de wijk, bewoners en de overgang naar verstedelijking.

M.e.r.-beoordeling

Er heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de omvang van het project onder de drempelwaarde ligt en kan worden volstaan met een vormvrij m.e.r.-besluit.

Geluid

De geluidsbelasting van wegverkeer vanaf de A20, Hoofdweg, Djeddalaan en de spoorweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarden. Hiervoor wordt in afstemming met DCMR een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Het concept is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en heeft tegelijkertijd, net als de concept omgevingsvergunning bouwen en kappen ter inzage gelegen.

Onderwerpen zienswijzen



Blad: 3/3
Datum: 10 februari 2022

Het college heeft gekozen voor een thematische opzet voor de beantwoording van de zienswijzen. Het merendeel wordt een ongegrond advies voorgesteld, behalve voor de onderwerp 'A4. Programma / flexibiliteit' welke als gegrond wordt geacht.

Financiële consequenties:

Met de particuliere initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten in de zin van art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft zodoende geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verdere procedure:

Het bestemmingsplan wordt in beginsel geagendeerd voor de vergadering van de commissie BWB op 16 februari as. en raadsbehandeling op 24 februari.