Gemeente Rotterdam

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

Van: Miranda van der Zwan
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2304-1483 - 23bo005346
Bijlage(n): 2

Onderwerp: PBP Slinge 303

Datum: B&W 30 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan 'Slinge 303' NL.IMRO.0599.BP2183Slinge303- met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. 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 heeft ter inzage gelegen van 11 november 2022 tot en met 22 december 2022.

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
Mede in het kader van NPRZ heeft de Stichting Verre Bergen een plan ontwikkeld voor een schoolgebouw en woningen op de locatie Slinge 303 (locatie voormalig wijkgebouw Larenkamp). Dit plan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zuidwijk".

Daarom is er een (project)bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Inhoud van het plan
Het bestemmingsplan "Slinge 303" maakt de realisatie van een gebouw met een school en een woonprogramma op de locatie Slinge 303 mogelijk. De school wordt gerealiseerd in de onderbouw van het gebouw met een omvang van 4000m2 BVO en een maximale hoogte van 13 meter, die aansluit op de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Slinge. Op de onderbouw wordt een optopping gerealiseerd voor de gymzaal tot een maximale hoogte van 16 meter en aan de westzijde van het gebouw aan de Hietkamp wordt de woontoren met minimaal 50 en maximaal 52 woningen met een maximale hoogte van 40 meter gerealiseerd. Dit hoogteaccent markeert de entree van de Hietkamp. Op deze locatie was voorheen een wijkgebouw gevestigd.

Plangebied
Het plangebied betreft de gronden waarop voorheen een wijkgebouw gevestigd was en wordt begrensd door de Slinge aan de zuidzijde en de Hietkamp en de Larenkamp aan respectievelijk de west- en oostzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een openbaar parkeerterrein dat is gelegen ten zuiden van het woongebouw de Hietkamp.

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 het 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 2.

Geluid
Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerp van dat besluit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het hogere waardenbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Natura 2000
Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (ruim 3,6 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch, dat op ruim 18 kilometer afstand ligt. Uit een uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat geen sprake is van relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw of het toekomstig gebruik.

Duurzaamheid
Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf Duurzaamheid en energie aangescherpt.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Dit houdt onder andere in dat het gebouw geen gasaansluiting zal hebben en zal worden aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk, wat zorgt voor een aanzienlijke vermindering van CO2-uitstoot en een betere energie-efficiëntie. Hiernaast zijn extra maatregelen genomen. Het materiaalgebruik is duurzaam en circulair, waarbij het gebouw compact wordt gebouwd om een zo energiezuinig mogelijke omgeving te creëren. Daarnaast houdt het ontwerp rekening met een open structuur dat aanpasbaar is en opdeelbare lokalen heeft. Er zal sprake zijn van hoge ruimtes met goede ventilatie voor een gezonde omgeving. De daken worden groen uitgevoerd en - daar waar mogelijk - voorzien van zonnepanelen. In het kader van groenbeleving en wateradaptatie zal de buitenruimte voor 50% onverhard uitgevoerd worden. Het plangebied ligt in een centrale groene zone die essentieel is voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt, inclusief voorzieningen als een school. De woningen zullen toekomstbestendig worden vormgegeven, zodat deze ook leeftijdsbestendig zijn en bewoners gedurende een langere termijn van hun woning gebruik kunnen blijven maken.

Participatie
Begin oktober 2022 heeft DSVB samen met Heijmans een informatiebijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling gehouden voor omwonenden en belangstellenden. Ook eerder is al gecommuniceerd over de ontwikkeling rond Slinge 303, Dat gebeurde toen in het kader van de planvorming met betrekking tot de tijdelijke school aan de Angelslo 80.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 11 november tot en met donderdag 22 december 2022. Gedurende de periode van terinzagelegging is op woensdag 23 november 2022 aan het Slingeplein 8 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 15 geïnteresseerden langsgekomen op de informatieavond. De wijkmanager van de wijkraad Pendrecht-Zuidwijk was hierbij aanwezig. Hij heeft aangegeven graag geïnformeerd te blijven over de voortgang van het project. Dit wordt door projectmanagementbureau verzorgd. Tevens is in het kader van de trotter pilot 'communicatie op locatie' gedurende de termijn van terinzagelegging een aankondigingsbord (trotter) op de projectlocatie geplaatst waarop mensen werden geïnformeerd over het bestemmingsplan en hun mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen
Paragraaf 4.10 van de toelichting Duurzaamheid en energie is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nader aangescherpt zoals hierboven onder het kopje duurzaamheid samenvattend is weergegeven.

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. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, omdat deze kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgifte. Daartoe wordt een ontwikkel-overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarin worden de nodige financiële afspraken over de gronduitgifte opgenomen en wordt de financiële haalbaarheid onderbouwd. De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

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

Bijlage(n):
1. Ontwerpbestemmingsplan 'Slinge 303'.
2. M.e.r.- beoordelingsbesluit d.d. 30 mei 2023.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2023

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Slinge 303' NL.IMRO.0599.BP2183Slinge303- met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,