

Annotatie

Van: Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb007233

Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum: 6 november 2023
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Terbregseveld-Warmoeziersstraat
Vergadering: 14 november 2023

1. Doel van de bespreking

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend. Ook wordt u gevraagd om te adviseren aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Er zijn negen (9) zienswijzen ingediend. Reclamanten 2, 3, 4, 5 en 9 hebben zich tot op heden aangemeld voor de hoorzitting. Van reclamant 1 is een schriftelijke reactie ontvangen.

2. Voorgeschiedenis / het ontwerpbestemmingsplan

Het Terbregseveld maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Terbregge. Het geldende bestemmingsplan maakt op deze locatie geen woningbouwontwikkelingen mogelijk. De [Raad van State](#) heeft dit bestemmingsplan vernietigd in een beroep dat zich heeft gericht tegen het niet toekennen van een woonbestemming aan twee percelen en de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen zodat er woningen kunnen worden gebouwd. Met het u voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt dit ingevuld.

De oorspronkelijke plannen van ontwikkelaars betrof de bouw van drie woningen. Inmiddels is dit uitgebreid naar zeven woningen. De locatie grenst aan de Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat en is een voormalig kassen- en volkstuintencomplex. Er ligt op dit moment nog geen concreet bouwplan/ontwerp. Ook brengt de inpassing van de A16 (en het wallenlandschap) rondom deze locatie mogelijkheden en uitdagingen mee.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan Terbregseveld-Warmoeziersstraat [23bb007121](#) d.d. 26 oktober 2023 met bijlagen:
 - Bijlage 1, ontwerpbestemmingsplan Terbregseveld-Warmoeziersstraat (23bb007122);
 - Bijlage 2, ingekomen zienswijzen anoniem (23bb007123);



- Bijlage 3, besluit hogere waarde Wet Geluidhinder d.d. 13 juni 2023 (23bb007124);
- Bijlage 4, nota zienswijze Terbregseveld-Warmoeziersstraat (23bb007125).

Nb: in verband met privacygevoelige informatie in de zienswijzen zijn die uitsluitend in te zien door commissieleden door in te loggen in het raadsinformatiesysteem.

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

De zienswijzen van reclamanten, 2, 3, 4 en 5 zijn identiek aan elkaar. Reclamanten 3 en 4 worden door het college als geen direct-belanghebbenden gezien, om deze reden adviseert het college aan uw raad om de zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.

Geluid

Vanwege nieuwe geluidsgevoelige situaties (wegverkeer A16) moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarden heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit hogere waarden is bijgevoegd als bijlage 3.

Milieu

Er wordt een aanvullend bodemonderzoek gehouden. Onduidelijk is wanneer dit gereed is. Het college verwacht dat verontreiniging lokaal is en geen risico zal vormen voor de haalbaarheid van het plan.

5. Financiële/ juridische consequenties

De gemeente heeft met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Aangegeven wordt dat in deze overeenkomsten is geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn en welke ten laste van de initiatiefnemers komen. Doorgaans betreft het hier afspraken over de openbare ruimte en realisatie van de ontwikkeling.

6. Verdere procedure

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in de commissie BWB, tenzij u dit wel adviseert. Politieke bespreking zou kunnen geagendeerd worden op 13 december 2023. Raadsbehandeling vindt in principe plaats op 21 december 2023.