

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Simeon & Anna'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "Simeon & Anna", NL.IMRO.0599.BP2180SimeonenAnna-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Simeon & Anna" heeft van 30 april 2021 tot en met 10 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Vanwege de veranderde en toenemende zorgvraag wil Laurens Wonen de gedateerde woonzorglocatie Simeon en Anna herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw. In de nieuwe situatie worden drie doelgroepen gehuisvest: intramurale woonzorgeenheden (zorg met verblijf), sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. De nieuwbouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat een nieuw (project)bestemmingsplan gewenst is.

Het plangebied is gelegen aan de Strevelsweg in Rotterdam Zuid, ten noordoosten van het Zuidplein. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Strevelsweg, de Veldstraat en de Verlengde Motorstraat.



Programma

Laurens ontwikkelt een gebouwcomplex met op hoofdlijnen drie programmatische onderdelen:

Zorg

Intramuraal wonen voor psychogeriatrische zorg (bewoners met dementie) en vergelijkbare zware zorgvraag. Deze wordt georganiseerd in woongroepen van 10 bewoners met eigen wooneenheden en een gedeelde zogenaamde 'buurtkamer'. Er worden in totaal 130 onzelfstandige intramurale woonzorgeenheden gerealiseerd.

Sociale huur

Er komen 86 sociale huurwoningen passend bij de vraag op Zuid. Het betreft woningen voor hoofdzakelijk 1- en 2-persoonshuishoudens van 55 tot 70 m² grond oppervlakte met specifieke aandacht voor levensloopbestendig wonen.

Vrije sector

Er is ruimte voor vrije sector huurwoningen als galerij- en portiekwoningen. In totaal worden er 184 vrije sector woningen gerealiseerd. Deze woningen bevatten één tot twee slaapkamers en zijn tussen de 55 en 80 m².

De drie programmatische onderdelen zullen in drie aparte gebouwen op het perceel worden gerealiseerd.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan staat enkele nieuwe ontwikkelingen toe. Gezien de maximale omvang van deze ontwikkelingen worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Dit blijkt uit de beschreven milieuthema's. Het plangebied ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied.

Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet plan m.e.r.-plichtig is. Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling die in het bestemmingsplan "Simeon & Anna" mogelijk wordt gemaakt niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu waarvoor een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

(gekwalificeerd) advies gebiedscommissie:

Wijkraad Vreewijk heeft op 10 juni 2021 advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan 'Simeon & Anna'. Samenvattend heeft de Wijkraad Vreewijk met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Simeon & Anna de volgende adviezen:

Mer-beoordeling

- Wijkraad Vreewijk geeft aan dat het gehele ontwerp bestemmingsplan uitgaat van de locatie van het Simeon & Anna zelf, zonder dat daarbij rekening wordt



gehouden met de ontwikkelingen rond het Verzamelgebouw en de verwachte nieuwbouw in de Veldstraat. De wijkraad stelt voor alsnog een Milieu Effect Rapportage op te stellen waarbij de overige ontwikkelingen op Zuid, zoals Feyenoord City, worden meegenomen.

- *Bezonning*
Wijkraad Vreewijk verzoekt nogmaals de effecten voor de bezonningsuren voor alle bestaande en toekomstige woningen en het Verzamelgebouw te onderzoeken.
- *Communicatie bij sanering*
Wijkraad Vreewijk verzoekt te zorgen voor een goede en volledige communicatie bij het saneren.
- *Waterhuishouding*
Wijkraad Vreewijk verzoekt nogmaals te kijken naar de waterhuishoudingen rekening houdend met door wetenschappers aangegeven toekomstige ontwikkelingen op landelijk niveau.
- *Parkeren*
Wijkraad Vreewijk verzoekt te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen binnen het bestemmingsplan zonder daarbij een reductie toe te passen voor de nabijheid van het Zuidplein.
- *30 kilometer zone*
Wijkraad Vreewijk verzoekt van de Veldstraat een 30 kilometer zone te maken.

Reactie op het advies van wijkraad Vreewijk:

Mer-beoordeling:

Op 13 april 2021 heeft het college besloten dat geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan 'Simeon & Anna'. De ontwikkelingen rond het Verzamelgebouw, de Veldstraat en Feyenoord City zijn bij de beoordeling niet meegenomen omdat zij buiten het plangebied van het bestemmingsplan Simeon & Anna vallen. Voor dit bestemmingsplan hoeft geen MER te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken die voor deze ontwikkeling zijn uitgevoerd. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar het mer-beoordelingsbesluit. Voor de ontwikkelingen rond Feyenoord City is overigens wel een milieueffectrapport opgesteld.

Bezonning:

Om het effect van de herontwikkeling van het woonzorgcomplex Simeon en Anna op de bezonning van omliggende percelen en gebouwen te kunnen beoordelen is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de vermindering van het aantal zonuren niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Tevens is in de studie een vergelijking gemaakt tussen de bezonning op basis van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe. Daaruit blijkt dat per saldo weinig verschil ontstaat. Op sommige plaatsen iets meer schaduw, op andere iets minder.

Communicatie bij sanering:

De omgeving zal voorafgaand aan het saneren goed en volledig geïnformeerd worden door de ontwikkelaar.

Waterhuishouding:

Bij nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Het voldoen aan het Programma van eisen stedelijk water geldt als uitgangspunt bij elk project in de buitenruimte.

Ook door het vervangen van de gemengde riolering door een gescheiden riolering wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

In het onlangs vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 is het rioleringsbeleid voor Rotterdam vastgelegd.

In het Motorstraatgebied is het gemengde rioolstelsel inmiddels vervangen door een gescheiden rioolstelsel.

Tenslotte wordt in het openbaar gebied rekening gehouden met bodemdaling door periodiek, bij rioolvervangingsprojecten, de buitenruimte weer op te hogen tot uitgiftepeil. Voor het particuliere terrein is de betreffende eigenaar zelf verantwoordelijk.

Parkeren:

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw geldt het uitgangspunt dat parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein dient te worden opgelost. De parkeernormen van de gemeente Rotterdam zijn gebaseerd op de parkeernormen van de 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets, gemeente Rotterdam (2018)'. Voor het bouwplan van Simeon & Anna geldt dat voldaan wordt aan de parkeernormen en dat geen gebruik wordt gemaakt van bijzondere vrijstellingen. Voor ontwikkeling van het Motorstraatgebied als geheel wordt gekeken naar een bredere oplossing voor het parkeren. Momenteel wordt gewerkt aan een parkeervisie voor het Motorstraatgebied, de ruimte voor het Verzamelgebouw maakt hier deel van uit.

30 kilometer zone:

Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om van de Veldstraat een 30 kilometer zone te maken. Hiervoor moet een verkeersbesluit genomen worden door het college van burgemeester en wethouders.

Participatie:

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft in verband met de beperkingen vanwege corona geen fysieke informatiebijeenkomst plaats gevonden, er is wel de mogelijkheid geboden om via digitale weg vragen te stellen over/naar aanleiding van het plan.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 30 april tot en met 10 juni 2021. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de huur van de reguliere woningen. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht. Tevens is voor de ontwikkeling een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en Laurens Wonen, waarbij het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade.

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):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Simeon & Anna';
2. Advies wijkraad Vreewijk 10 juni 2021.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. het bestemmingsplan "Simeon & Anna", NL.IMRO.0599.BP2180SimeonenAnna-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

