

ProRail

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Procesmanagement: Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
25 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

ProRail B.V.
Moreelsepark 3 3511EP UTRECHT The Netherlands

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

GEMEENTERAAD
DE DIRECTEUR VAN STADSONTWIKKELING
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

Recommandé

NL



P2202

AANGETEKEND

Gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement - Stadsontwikkeling - PBI	
REG.NR:	
25 JAN. 2024	
ROUTE:	

Datum 23 januari 2024
Ons kenmerk LJV / PLA / ZW / #19047
Onderwerp Rotterdam, zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan "Tweebosbuurt
Oost"

Eigenaar
Telefoonnummer
E-mail RO-ProRail@prorail.nl

Geachte Raad,

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Het ontwerpbestemmingsplan "Tweebosbuurt Oost", welke met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

5.5 Geluid

In de **Conclusie** van paragraaf 5.5 Geluid ontbreekt het aspect Railverkeerslawaaï. ProRail verzoekt u om de conclusie aan te vullen met "Railverkeerslawaaï".

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

Postbus 30106
3001 DC Rotterdam

WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

T +31 (0)10 7410650
F +31 (0)10 3100223

vanardenne-crinceleroy.nl

van Ardenne & Crince le Roy
ADVOCATEN

Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Tevens per e-mail: bestemmingsplannen@rotterdam.nl

Rotterdam, 25 januari 2024

Inzake: Tweebosbuurt

Onze ref: 520177

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Tweebosbuurt-Oost' en het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder Tweebosbuurt' (2334236-5323243)

Geachte heer, mevrouw,

Tot ons wendden zich:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

hierna gezamenlijk te noemen: "cliënten".

Cliënten kiezen in deze zaak woonplaats te Rotterdam aan het WTC Beursplein 37, op het kantoor van van Ardenne & Crince le Roy advocaten, van welk kantoor ondergetekenden als gemachtigden optreden.

Van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Tweebosbuurt Oost' ("ontwerpbestemmingsplan") ter inzage. Op grond van artikel 3:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht ("Awb"), kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Hiervan maken cliënten graag gebruik.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ligt ook het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder Tweebosbuurt' (met kenmerk 2334236-5323243, hierna te noemen "ontwerpbesluit") van het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam ("college") ter inzage. Dit schrijven betreft eveneens de zienswijze van cliënten op dit ontwerpbesluit.

In deze zienswijze zal eerst ingegaan worden op de relevante voorgeschiedenis. Dit wordt gevolgd door een korte introductie van cliënten en het wettelijk kader. Vervolgens wordt ingegaan op de inhoudelijke gronden. Afgesloten wordt met een conclusie.

Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan vormt het planologisch kader waarbinnen de gemeente de herontwikkeling van (een deel van) de Tweebosbuurt mogelijk wil maken. Deze herontwikkeling kent een lange geschiedenis die zijn oorsprong vindt in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid ("NPRZ"). In 2018 is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Rotterdam en Stichting Vestia (tegenwoordig Hef Wonen geheten), waarin is besloten tot de herontwikkeling en sloop van de Tweebosbuurt, hetgeen in 2022 tot uitvoering is gebracht ("Samenwerkingsovereenkomst"). Het ontwerpbestemmingsplan geeft invulling aan de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst.

Dit ontwerpbestemmingsplan is verder een vervolg op de uitspraak van 2 november 2022 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") waarin het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt -Zuidoost' is vernietigd.¹ Dit bestemmingsplan leverde namelijk strijd op met de artikelen 7.16 e.v. van de Wet Milieubeheer ("Wm"), omdat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling ontbrak. Daarnaast werd ten overvloede overwogen dat het onderdeel cultuurhistorie meer aandacht behoeft omdat van een belangenafweging niet gebleken was.

¹ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3152.

Het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan is groter dan het plangebied uit het vernietigde bestemmingsplan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Riebeekstraat en aan de oostzijde door de Hilledijk. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Putselaan en de westelijke grens betreft de Tweebosstraat. De zich in het plangebied bevindende woonblokken staan bekend als O1, P3 en R. Verder maakt het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk dat de rooilijn van de woningen aan de Hilledijk met 12 meter wordt verschoven en ter hoogte van de Hilledijk zelf komt te liggen. Daardoor verdwijnt de karakteristieke bomenrij en de Hilledijk als kenmerkende historische route. Tevens worden er twee nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied mogelijk gemaakt.

De bebouwing binnen het plangebied is al grotendeels gesloopt, op dit moment is nog maar een klein aantal woningen aanwezig.

Ten behoeve van de belangenafweging die ziet op de cultuurhistorische waarden is door de raad van de gemeente Rotterdam ("raad") het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk' ("parapluherziening") vastgesteld op 9 november 2023. Tegen de vaststelling van de parapluherziening heeft een aantal cliënten beroep ingesteld.

Cliënten

Cliënten zijn zowel een bewonersvereniging, als individuele bewoners. De Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos zet zich in voor het behoud van de Tweebosbuurt. De individuele bewoners zijn woonachtig in een straal van tussen de circa 30 en 500 meter rond het plangebied.

Wettelijk kader

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Gelet op het toepasselijke overgangsrecht is dan niet de Omgevingswet van toepassing,² maar de Wet op de ruimtelijke ordening.³ Dit betekent dat het oude toetsingskader nog steeds geldt. Concreet houdt dit in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad bestemmingen moet aanwijzen en regels moet geven die het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Daarbij mag het bestemmingsplan niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Of het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening zal de Afdeling niet zelf beoordelen. Wel zal de Afdeling beoordelen of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in overeenstemming is met de eisen die een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat hierbij geen andere overwegingen mogen worden betrokken dan

² Artikel 4.103, eerste lid, Invoeringswet Omgevingswet.

³ Afdelingen 3.1, 3.2, 3.2a en 3.3 Wro.

ruimtelijke; het enkele feit dat een politieke noodzaak wordt gevoeld om tot herontwikkeling in een bepaalde vorm over te gaan is in dit kader dus irrelevant.

De Afdeling heeft nadere eisen gesteld waaraan een goede ruimtelijke ordening moet voldoen. Deze houden in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan altijd rekening moet worden gehouden met de volgende belangen: archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. De goede ruimtelijke ordening vereist eveneens dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en lichten dat hieronder toe.

Goede ruimtelijke ordening: algemene opmerking

Hoewel cliënten constateren dat het ontwerpbestemmingsplan op meerdere punten in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, hebben zij voornamelijk bezwaar tegen de verschuiving van de rooilijn en het doortrekken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat. Door het verschuiven van de rooilijn verdwijnt namelijk de Hilledijk die als historische route is aangemerkt en van grote recreatieve waarde is. Met het doortrekken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat worden onnodig extra wegen gecreëerd die tot sluipverkeer zullen leiden. Dit zal hieronder nog nader toegelicht worden.

Verder merken cliënten in algemene zin op dat een aantal onderzoeken dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan verouderd, dan wel incompleet is. Meer specifiek wordt gewezen op het verkeersonderzoek, het geluidsonderzoek, het bodemonderzoek, de m.e.r.-beoordelingsnotitie en de ecologische quickscan. Dit is onterecht niet gesignaleerd bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt ertoe dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en het college onvoldoende gegevens heeft verzameld om een adequate belangenafweging uit te kunnen voeren. Waar van toepassing zal hieronder nog nader ingegaan worden op deze gebreken.

Strijd met beleid

Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met Rijks-, het provinciaal- en het gemeentelijk beleid omdat i) niet wordt voorzien in een toename van betaalbare woningen, en ii) de Hilledijk niet wordt behouden.

Voldoende woningaanbod

In Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is het belang van het behoud van voldoende betaalbare huurwoningen vastgelegd. Zo is in de Nationale Omgevingsvisie opgenomen dat er voldoende woningen dienen te zijn voor alle doelgroepen en er extra aandacht moet zijn voor het bewaken van de betaalbaarheid van het wonen in de stad.⁴

Op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 dient verder de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend te zijn bij ontwikkelingen. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de wens voor de herontwikkeling van de Tweebosbuurt is gelegen in het NPRZ dat in 2011 is vastgesteld. In opdracht van het NPRZ is op 21 januari 2019 het 'Uitvoeringsplan 2019-2022 Rotterdam Zuid' ("Uitvoeringsplan") opgesteld. In dit uitvoeringsplan dient ook de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend te zijn.

In het provinciaal beleid is het belang van het behoud van een betaalbare woningvoorraad neergelegd in onder meer de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarnaast volgt uit de Regionale Realisatieagenda Rotterdam ("Realisatieagenda") dat het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Het betaalbare segment bestaat daarbij uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van € 355.000,-, aldus de Realisatieagenda.⁵

In de Woonvisie Rotterdam 2030 streeft de gemeente naar een basis die op orde is zodat iedereen goed kan wonen in Rotterdam. Hieronder wordt onder andere verstaan "*het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen*".

In het gebied waar het ontwerpbestemmingsplan op ziet, zijn in totaal 291 woningen gesloopt waarvan 275 sociale huurwoningen. Hoewel de precieze verdeling tussen huur- en koopwoningen in het plangebied onduidelijk is, is wel bekend dat het aantal woningen in de gehele Tweebosbuurt daalt van 653 woningen naar 448 woningen. Van deze woningen zijn op lange termijn slechts 110 woningen bestemd voor sociale huur. Het ontwerpbestemmingsplan is – als onderdeel van de herontwikkeling van de Tweebosbuurt – dan ook in strijd met het bovengenoemde beleid omdat voldoende betaalbare woningen in het lage segment ontbreken en er dus voorbij wordt gegaan aan de daadwerkelijke vraag van de bewoners.

⁴ Nationale Omgevingsvisie 2020, p. 115.

⁵ De Realisatieagenda is ondertekend door onder andere de gemeente Rotterdam en Hef Wonen.

Behoud Hilledijk

In de Omgevingsvisie Rotterdam is op pagina 153 bij 'Gebiedskeuze 2 – Zuid' als bestemming het volgende opgenomen als nieuwe inzichten die horen bij deze gebiedskeuze:

“Versterken van de groenstructuur: dijklint als groene verbinder tussen haven, wijken en de drie nieuwe stadsparken en een goed en aantrekkelijk programma voor het zuidelijk randpark en de stadsranden. Ook met oog op klimaatadaptatie.”⁶

Zoals gezegd wordt met het ontwerpbestemmingsplan het verschuiven van de rooilijn van de woningen aan de Hilledijk mogelijk gemaakt. Daarmee wordt het dijklint dat gevormd wordt door de Hilledijk aangetast. Dit is in strijd met de gebiedskeuzes uit de Omgevingsvisie Rotterdam.

Tussenconclusie

Gelet op het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat geen sprake is van voldoende gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod. Niet is gekeken naar de daadwerkelijke vraag van de bewoners die voor de sloop in het plangebied woonden. Immers, voor deze bewoners zal het niet mogelijk zijn om terug te keren nu zij hiervoor de financiële middelen missen. Daarnaast levert het verdwijnen van de Hilledijk strijd op met de Omgevingsvisie Rotterdam. Reeds daarom dient geconcludeerd te worden dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Ladder voor stedelijke ontwikkeling

Het college stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat sprake is van een netto afname van het aantal woningen en geen sprake zou zijn van nieuw ruimtebeslag. Cliënten menen dat dit standpunt niet zonder meer gevolgd kan worden omdat sprake is van een functie uitbreiding in het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt volgens de toelichting immers 1.440 m² aan overige functies gerealiseerd. Onduidelijk is hoe dit zich verhoudt tot de functies die reeds toegestaan waren. Daardoor is niet te beoordelen of de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.⁷

Tussenconclusie

Nu onduidelijk is of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

⁶ Omgevingsvisie Rotterdam, p. 154.

⁷ ABRvS, 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 5 december 2023 is door het college naar aanleiding van de uitspraak van 2 november 2022 een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. Daarin wordt geconcludeerd dat geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten voor het milieu, hetgeen met zich meebrengt dat geen MER opgesteld hoeft te worden, aldus het college. Cliënten kunnen dit standpunt niet zonder meer volgen en lichten dit als volgt toe.

Op grond van de Wm en het Besluit milieueffectrapportage ("Besluit m.e.r.") geldt bij bepaalde projecten en besluiten de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage ("MER"). De ontwikkeling van de Tweebosbuurt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject (als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). De drempelwaarden van deze categorie worden overschreden wanneer sprake is van een oppervlakte van 100 ha of meer, het gebied 2000 of meer woningen omvat of sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Een overschrijding van de drempelwaarden brengt met zich mee dat dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Met het ontwerpbestemmingsplan worden de drempelwaarden niet overschreden. Wel dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd, waarbij rekening moet worden gehouden met de vereisten uit hoofdstuk 7 van de Wm en de criteria uit bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (2011/92/EU). De belangrijkste criteria uit de Richtlijn zijn: de kenmerken van het project; de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Cumulatie met andere projecten

Bij het criterium 'kenmerken van het project' moet onder meer rekening gehouden worden met andere milieuprojecten in de omgeving en de eventuele cumulatie van milieueffecten. Gelet op het feit dat rond het plangebied veel ontwikkelingen plaatsvinden, is dit bij uitstek relevant. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is bij het onderdeel 'cumulatie met andere projecten' ten onrechte uitsluitend rekening gehouden met het aspect verkeer. Ook had rekening gehouden moeten worden met de cumulatie van andere milieueffecten, waaronder geluid en stikstof. Nu dit is nagelaten is de vormvrije m.e.r.-beoordeling onvolledig uitgevoerd en kan op basis hiervan niet gesteld worden dat geen belangrijke nadelige milieueffecten worden verwacht.

Onvolledige rapportages

Cliënten stellen zich op het standpunt dat niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat zich geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zullen voordoen, omdat de vormvrije m.e.r.-beoordeling deels is gebaseerd op onvolledige rapportages. Deze rapportages betreffen de volgende bijlagen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan: bijlage 3 Verkeersmodelberekening, bijlage 4 Geluidrapport, bijlage 8 Stikstofdepositieberekeningen.

In deze rapportages is het doortrekken en toegankelijk voor auto's maken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat namelijk niet of niet geheel meegenomen, terwijl het toegenomen autoverkeer dat hierdoor in het plangebied ontstaat juist kan leiden tot negatieve effecten op het milieu.

Tussenconclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling en het hierop gebaseerde m.e.r.-beoordelingsbesluit voldoen niet aan de hieraan gestelde vereisten. Gelet op het feit dat deze aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggen, is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen.

(Cultuur-)historie

Het college is van mening dat het aspect '(cultuur-)historie' niet aan de beoogde ontwikkeling in de weg kan staan. Cliënten zijn het met dit standpunt oneens, de redenen hiertoe worden hieronder toegelicht.

Parapluplan Cultuurhistorie Afrikaanderwijk

Op 9 november 2023 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk' ("parapluherziening") vastgesteld. In de parapluherziening worden op basis van de 'Cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk' van 16 april 2019 ("cultuurhistorische verkenning") regels gesteld ten aanzien van sloop, herbouw of gedeeltelijke herbouw in de Afrikaanderwijk. Door (een deel van) cliënten is beroep ingesteld tegen de parapluherziening.⁸

Bij cliënten bestaat het vermoeden dat de parapluherziening een gevolg is van de uitspraak van de Afdeling van 2 november 2022 inzake het vernietigde bestemmingsplan. De Afdeling overwoog in deze uitspraak ten overvloede dat het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt-Zuidoost' leidt tot een aantasting van de historische belangen genoemd in de cultuurhistorische verkenning, echter had de raad deze aantasting niet onderkend, noch een hierop toegespitste belangenafweging verricht.

In de parapluherziening is alsnog een (summiere) belangenafweging gemaakt ten aanzien van de aantasting van de historische belangen die spelen in het plangebied. Cliënten kunnen zich in deze belangenafweging niet vinden en stellen zich op het standpunt dat de parapluherziening een onaanvaardbare aantasting inhoudt van de te behouden historische belangen en strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel tot stand is gekomen.

⁸ Met kenmerk: 202400285/1/R3.

Omdat in de parapluherziening een aantal cultuurhistorische waarden teniet wordt gedaan om de rooilijn 12 meter te kunnen verschuiven, hechten cliënten eraan om hun beroepsgronden tegen de parapluherziening kort te benoemen. Daarbij dient vooropgesteld te worden dat enige motivering ten aanzien van de aantasting van de historische structurerende elementen en de Hilledijk in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geheel ontbreekt. Van een belangenafweging op dit vlak is dus geen sprake in het ontwerpbestemmingsplan.

Aantasting cultuurhistorische waarden

Door de verschuiving van de rooilijn van de woningen aan de Hilledijk en de ophoging van het maaiveld vervalt de historische route en de structuur van het stratenpatroon. Door de raad wordt in het parapluplan het standpunt ingenomen dat de verschuiving van de rooilijn noodzakelijk is om de barrièrewerking tussen de Afrikaanderwijk en de Parkstad op te heffen. Cliënten menen dat de raad hier miskent dat de Hilledijk met zijn unieke bomerij en wandelpad over de gehele lengte juist een verbindend element betreft. Voor voetgangers en fietsers zijn er trapjes en hellingen, zodat zij gemakkelijk de Hilledijk kunnen betreden. Daar komt bij dat het autoverkeer gebruik kan maken van de reeds doorgetrokken Paul Krugerstraat en de Putselaan. Van enige 'barrièrewerking' kan aldus niet worden gesproken, hetgeen betekent dat het belang van het opheffen hiervan niet kan worden meegewogen.

Feitelijk gezien komen de verschuiving van de rooilijn en het ophogen van het maaiveld er slechts op neer dat er meer ontsluitingswegen voor autoverkeer mogelijk worden gemaakt tussen de Afrikaanderwijk en Parkstad, namelijk door het doortrekken van de Martinus Steijnstraat naar de Katadreuffestraat en het creëren een nieuwe weg, de Emily Hobhousestraat, tussen de De la Reystraat en de Stroomkoningstraat. Er is ten onrechte geen afweging gemaakt tussen het belang van deze ontsluitingswegen enerzijds, en het belang van het behoud van de bovengenoemde cultuurhistorische elementen anderzijds.

Voorts kunnen cliënten zich niet aan de indruk onttrekken dat de parapluherziening slechts beoogd is om in weerwil van de cultuurhistorische verkenning het doorbreken van het stratenpatroon en de verschuiving van de rooilijn – en daarmee de aantasting van de Hilledijk – mogelijk te maken. De gemeente lijkt daarbij wederom de 'salamitactiek' toe te passen.

In dat verband achten cliënten het zeer kwalijk dat de gemeente vooruitlopend op de uitkomsten van de procedure van het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt Zuid-Oost' de Tweebosbuurt grotendeels heeft gesloopt en daarmee een groot aantal beeldbepalende panden en gevelwanden heeft vernietigd.

Tussenconclusie

Nu het parapluplan nog niet onherroepelijk is, dient het ontwerpbestemmingsplan een eigen afweging van de cultuurhistorische waarden te bevatten. Nu dit ontbreekt is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. Indien een dergelijke belangenafweging zou plaatsvinden, dan dient de conclusie getrokken te worden dat de belangen van het behoud van de cultuurhistorische waarden zwaarder dienen te wegen.

Flora en fauna

Het college stelt dat de Wet Natuurbescherming ("Wnb") niet aan de beoogde ontwikkeling in de weg kan staan. Het college verwijst hierbij naar de Ontheffing Wnb die aan haar is verleend. Deze ontheffing ziet op de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

Cliënten menen dat de stelling van het college dat aan de vereisten uit de Wnb is voldaan niet zonder meer gevolgd kan worden. De als bijlage 9 bij de Toelichting gevoegde Ecologische Quicksan, die ook aanleiding gaf tot het aanvragen van de ontheffing, stamt uit oktober 2018. Gelet op het lange tijdsverloop sinds het uitvoeren van de Quicksan, is het zeer goed mogelijk dat inmiddels andere beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, waarvoor eveneens een ontheffing is vereist. In dat verband wordt ook gewezen op de houdbaarheidsbepaling ex artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening die een termijn stelt van twee jaar voor het gebruik van gegevens.

Tussenconclusie

Het college concludeert ten onrechte dat het feit dat voor een aantal soorten een Wnb-ontheffing is verleend, zonder meer betekent dat aan alle vereisten die uit deze wet voortvloeien is voldaan. De Ecologische Quicksan is te zeer verouderd om nog van de juistheid hiervan uit te kunnen gaan. Nu de Ecologische Quicksan toch aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag is gelegd, heeft te gelden dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen en onvoldoende is gemotiveerd.

Bodem

Het college stelt zich op het standpunt dat het aspect 'bodem' geen belemmering kan vormen voor de beoogde ontwikkeling. Dit standpunt kan niet gevolgd worden nu de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – waaruit deze conclusie volgt – niet overeenkomt met de bijbehorende onderzoeken. Dit wordt als volgt toegelicht.

Het door het college overgelegde saneringsverslag (bijlage 7 bij de Toelichting) ziet uitsluitend op de woonblokken S,T, en I, welke zich buiten het plangebied bevinden. Voor de woonblokken binnen het plangebied is geen saneringsverslag overgelegd. Anders dan het college stelt, kan niet zonder meer geconcludeerd worden dat de blokken in het plangebied reeds gesaneerd zijn en de bodem dus geschikt is voor het toekomstig gebruik. Daarnaast valt op dat in het geheel geen bodemonderzoek uitgevoerd is – of ter inzage is gelegd – voor blok P3.

Tussenconclusie

Het college concludeert onterecht dat de grond in het plangebied reeds gesaneerd is en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd. Omdat het college op voorhand geen volledig onderzoek heeft uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, heeft het college niet de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Ook op dit punt schiet het ontwerpbestemmingsplan tekort.

Verkeer

Het college stelt zich op het standpunt dat het aspect ‘verkeer’ niet aan de beoogde ontwikkeling in de weg kan staan. Hierbij wordt verwezen naar de verkeersmodelberekening van 14 maart 2023 (bijlage 3 bij de Toelichting).

Clënten zijn het met dit standpunt van het college oneens. In de verkeersmodelberekening wordt geen rekening gehouden met het doortrekken en openstellen voor autoverkeer van de M. Steijnstraat en het creëren en openstellen voor autoverkeer van de Emily Hobhousestraat. Met de sluiproutes die hierdoor ontstaan, is evenmin rekening gehouden. Ook op dit punt is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen.

Tussenconclusie

De verkeersmodelberekening is niet op een juiste feitelijke situatie gebaseerd. Dit brengt wederom met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is genomen en niet van een deugdelijke motivering is voorzien.

Geluid

Het college stelt dat het aspect ‘geluid’ vanwege het ontwerpbesluit waarin hogere geluidswaarden worden vastgesteld, de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Clënten betwisten dit.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is ook het ontwerpbesluit ter inzage gelegd, waarin hogere grenswaarden worden vastgesteld voor een deel van het plangebied. Dit schrijven betreft eveneens de zienswijze van cliënten op het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit is vastgesteld omdat de geluidsbelasting van een deel van de woningen van blok P3 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde die is vastgesteld voor woningen en geluidgevoelige gebouwen. Het ontwerpbesluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van dBvision van 12 oktober 2023, dat ook bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd als bijlage 4. Uit het geluidrapport volgt niet duidelijk of er wel of geen rekening wordt gehouden met het sluisverkeer dat de nieuwe feitelijke situatie met zich meebrengt. Dit leidt ertoe dat het ontwerpbesluit niet voldoet aan de vereisten die gelden bij het vaststellen van hogere grenswaarden.

Overigens is in het ontwerpbestemmingsplan ook geen sprake van enige borging van de maatregelen die toegepast dienen te worden om de geluidsbelasting te beperken. Ook dit maakt dat het ontwerpbesluit niet vastgesteld kan worden.

Tussenconclusie

Nu een onvolledig akoestisch onderzoek ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit en de benodigde maatregelen niet geborgd zijn, kan het college dit besluit niet vaststellen. Dit leidt er tevens toe dat met de beoogde ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de beoogde ontwikkeling hierdoor in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Water

Het college meent dat het aspect 'water' de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Cliënten kunnen dit standpunt niet volgen en lichten dit als volgt toe.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat sprake is van een afname van verharding, waardoor compenserende maatregelen niet nodig zijn. Deze conclusie kan echter niet zonder meer worden gestoeld op het Wateradvies d.d. 2 juni 2023. Uit dit advies volgt namelijk dat:

*"De bestemming Groen in het nieuwe bestemmingsplan is ongeveer 450 m2 groter dan de oppervlakte van de bestemmingen Groen en Tuinen in het oude bestemmingsplan. In praktijk zijn tuinen echter vaak verhard. Omdat ook de definitieve invulling van het plangebied nog niet bekend is, is het niet mogelijk nauwkeurig in te schatten met hoeveel m2 het verhard oppervlak zal veranderen."*⁹

⁹ P. 10 van het Wateradvies.

In dat verband wijzen cliënten ook op het advies van Waterschap Hollande Delta dat op 11 juni 2020 is afgegeven aan de gemeente Rotterdam en waaruit volgt dat:

“Gezien de toename aan verharding adviseert WSHD om nu al naar alternatieven te zoeken zoals het graven van water. Mogelijk in samenspraak met de nieuwe ontwikkeling rond het stadion waar ook watercompensatie noodzakelijk is.”

Tot slot van dit punt wordt gewezen op het feit dat de rooilijn van de woningen aan de Hilledijk wordt verschoven met 12 meter. Dit leidt tot diepere woningen en mogelijk een verdere verharding. Hier is echter ten onrechte geen aandacht aan besteed in het ontwerpbestemmingsplan.

Tussenconclusie

Het standpunt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling kan gelet op hetgeen is overwogen in het Wateradvies niet zonder meer worden gevolgd. Nu de in het Wateradvies getrokken conclusies niet op (volledig) juiste wijze worden weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, geldt dat deze onzorgvuldig tot stand is gekomen en niet van voldoende motivering is voorzien.

Klimaat

Cliënten zijn van mening dat het aspect ‘klimaat’ aan de beoogde ontwikkeling in de weg staat. Uit het Wateradvies (p. 10) volgt dat de hittestress in het plangebied vanwege het bebouwd raken van het gebied tussen de Hilledijk en de Laan op Zuid verder toe zal nemen.

“Het plangebied ligt in een van de gebieden waar binnen Rotterdam dit stedelijk hitte eiland effect het sterkst optreedt. Vanwege het bebouwd raken van het gebied tussen de Hilledijk en de Laan op Zuid zal de hittestress nog toenemen. Bij de inrichting van het plangebied valt het hitte-eiland effect te beperken.”¹⁰

Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet dat het aspect ‘klimaat’ is meegewogen bij de belangenafweging. Sterker nog, de rij bomen op de Hilledijk zal gekapt worden terwijl juist deze bomen voor verkoeling zorgen in de zomer.

Tussenconclusie

Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen, nu geen rekening is gehouden met het aspect ‘klimaat’ en dan meer specifiek de verwachte hittestress.

¹⁰ P. 5 van het Wateradvies.

Planregels

De planregel voldoen tot slot niet aan de eisen die hieraan gesteld worden. Zo bepaalt artikel 8.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan dat ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' geen bouwverbod geldt voor de (vervangende nieuwbouw van de) bebouwing die reeds aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging. Echter, op (het overgrote deel van) de met deze bestemming aangewezen gronden is ten tijde van de terinzagelegging in het geheel geen bebouwing aanwezig. Dit zou betekenen dat deze uitzondering op het bouwverbod ex artikel 8.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan nooit toegepast zou kunnen worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en om deze reden de toets der kritiek niet kan doorstaan. Uw raad wordt dan ook verzocht het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Daarnaast wordt het college verzocht om het ontwerpbesluit hogere waarden niet vast te stellen nu dit gebaseerd is op onvolledig onderzoek en de maatregelen uit dit ontwerpbesluit niet geborgd worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
van Ardenne & Crince le Roy Advocaten N.V.

