



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het concept-Projectambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten Lemairepark vast te stellen.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

In 2021 is een Ontwikkelvisie door het college van B en W vastgesteld en is de gemeenteraad hierover geïnformeerd (21bb9255). Conform het recent vastgestelde ruimtelijk besluitvormingsmodel leggen wij het Projectambitiedocument ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Het Projectambitiedocument is tevens opgesteld als een Nota van Uitgangspunten. Er is hier sprake van een overgangssituatie; gelet op de verwevenheid wordt de gemeenteraad in het kader van de overgang naar het nieuwe ruimtelijk besluitvormingsmodel voorgesteld beide vast te stellen.

Het plan is een grote en belangrijke ontwikkeling voor het gebied Hoek van Holland. In het Lemairepark komt een groene buurt met 144 woningen, een park en een moderne woonzorglocatie voor 78 ouderen die het verouderde Bertus Bliedhuis vervangt.

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

- Segmentering & Coalitieakkoord Eén Stad (2022)
- Omgevingsvisie Rotterdam: Veranderstad
- Vuistregels 'Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen van Rotterdam'
- Langer Thuisakkoord
- Rotterdamse Woonvisie (2024)
- Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Toelichting:

Voor het Lemairepark in Hoek van Holland is een plan gemaakt voor een sociale en gastvrije buurt met een modern woonzorgcomplex. Het is een ambitieus bouwproject dat ruimte biedt aan zowel starters als ouderen en jonge gezinnen. Het ontwerp heeft veel aandacht voor klimaat en natuur. Het uitgangspunt is natuurinclusieve bouw, ook de inrichting van het park zal bijdragen aan de lokale biodiversiteit. De oude sportlocatie verandert binnen enkele jaren in een aantrekkelijke buurt waar wonen, zorg en groen samenkomen.



Buurtbewoners uit de omgeving en de Hoekse dorpsraad hebben mee kunnen praten over het Projectambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten Lemairepark. Wensen, ideeën en zorgen zijn verzameld tijdens informatiebijeenkomsten en een online vragenlijst en deze zijn meegewogen in het uiteindelijke resultaat. Zoals het toepassen van groene daken in verband met het uitzicht van bewoners van de Houtmanflat, het nalopen van de route naar het dorpscentrum op toegankelijkheid, en verkeersafremmende maatregelen bij de oversteekplaatsen over de Prins Hendrikweg en de Hoekse Hillweg. De Hoekse dorpsraad is positief over het plan.



Een nieuw woonzorgcomplex

In Hoek van Holland staat het ruim veertig jaar oude zorgcomplex Bertus Blikhuis. Dit sluit niet meer aan bij deze behoeftes van deze tijd en de groeiende vraag naar ouderenzorg in Hoek van Holland. Onderzoek heeft uitgewezen dat een ingrijpende verbouwing geen passende oplossing is. De gemeente, woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH) en Stichting Humanitas zijn het er daarom over eens dat nieuwbouw de beste aanpak is. In 2020 is door de drie partijen besloten dat het Lemairepark de meest geschikte locatie is voor deze ontwikkeling.

Het nieuwe woonzorgcomplex bestaat uit 78 eenheden voor oudere bewoners. Hier komen mensen te wonen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Ook bevat het complex 29 sociale aanleunwoningen. Hier wonen ouderen zelfstandig, maar wel dicht bij het zorgcomplex. Het complex krijgt een binnentuin waar bewoners, verzorgenden en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.

Wonen in het park

Het Lemairepark ligt aan de oostrand van het dorp Hoek van Holland. Het is een tijdelijk park, dat zo is ingericht nadat een voetbalclub is verhuisd. Omdat de gemeente wil dat het Lemairepark een verbindende schakel wordt in de omgeving, is ervoor gekozen om het nieuwe woonzorgcomplex te combineren met een vernieuwd park en woningen. In totaal komen er 144 nieuwe woningen waarvan 40% in het sociaal segment en 25% in het middensegment. Dit sluit aan bij de lokale woonwensen. In het Lemairepark komen eengezinswoningen en appartementen. De appartementen zijn met name bedoeld voor senioren die kleiner willen wonen en starters op de woningmarkt. De eengezinswoningen zijn geschikt voor jonge gezinnen, een doelgroep waar in Hoek van Holland weinig nieuwbouwwoningen voor beschikbaar zijn.



Milieugevoelige locatie

Het Lemairepark ligt op een milieugevoelige locatie. Bij het opstellen van het Projectambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten Lemairepark zijn, voorsortierend op een omgevingsplan, alle benodigde milieuaspecten onderzocht en verwerkt. Er spelen hoofzakelijk vier zaken:

- Op de nabijgelegen Natura2000-gebieden mag de stikstofdepositie niet toenemen. In de gebruiksfase (autoverkeer) en bouwphase is stikstofuitstoot niet te voorkomen. In het huidige Lemairepark is geen 'stikstofgever' om de uitstoot mee te verrekenen. Het is mogelijk om stikstofruimte te creëren door Natuur in de Bonnen te compenseren voor het stoppen met bemesten van landbouwgrond; 'extern salderen'. Natuur in de Bonnen zal vervolgens natuur creëren op deze locatie. Door extern salderen vervalt minstens 30% van de stikstofdepositie, wat de staat van de natuur in de omgeving verbetert. De hoeveelheid stikstofruimte is berekend op basis van de gebruiksfase. Een worst case berekening van de bouwphase laat zien dat deze (bijna) past binnen de stikstofruimte. De kleine overbelasting is geen belemmering voor de Natura2000-doelstellingen. Dit laten we nog wel ecologisch beoordelen. Er wordt ook nog uitgewerkt welk deel van het werk elektrisch kan, wat de uitstoot verder terugbrengt. Eventuele resterende stikstofemissieruimte die niet ingezet hoeft te worden voor Lemairepark, kan mogelijk ten goede komen aan een (nog te realiseren) stikstofbank (provincie Zuid-Holland).
- Vanwege de nabijheid van de haven en de Nieuwe Waterweg is het Lemairepark een geluidsgevoelig gebied. De gebouwen moeten voldoen aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam. Bij het omgevingsplan zal een besluit hogere waarden nodig zijn.
- In het verleden is de bodem van het Lemairepark vervuild geraakt. Om te kunnen bouwen zal op de vervuilde locaties een leeflaag aangebracht worden.
- Het woonblok 'Kijkuythof' bevond zich in essentieel leefgebied van de gewone dwergvleermuis. Daarom is de positie van het woonblok enigszins aangepast. Het leefgebied van de beschermde diersoort wordt niet verstoord.

Vervolg

Na vaststelling van het document volgen de voorbereidingen voor het omgevingsplan. De huidige verwachting is dat het college van B en W eind dit jaar besluit dit ter inzage te leggen. Als alle stappen naar verwachting verlopen zal in 2026 het bouwrijp maken starten. De Lemairehof zal worden opgeleverd in 2027. In 2029 verwachten we dat de gehele ontwikkeling zal zijn afgerond.

Het Bertus Bliekhuis in het dorpscentrum valt buiten dit project. Eigenaar WVH zal een plan maken voor het gebruik nadat Humanitas is verhuisd.

Financiële aspecten

- Het huidige project is een IVA-project (geactiveerde voorbereidingskosten). Een voorlopige berekening laat zien dat een grondexploitatie positief zal zijn. De grondexploitatie zal ter besluit worden voorgelegd aan de raad bij de vaststelling van het omgevingsplan.
- Door de nieuwe sociale grondprijs is het project moeilijker haalbaar geworden voor Woningbouwvereniging Hoek van Holland. In de ontwerpfasen zullen we nader onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het project mogelijk te maken.
- De kosten voor het extern salderen zijn ongeveer 211.000 euro. Dit wordt betaald uit het Doorbouwfonds omdat de grondexploitatie nog niet geopend is. De stikstofruimte is nodig voor het onderbouwen van het omgevingsplan. Er kan dus niet worden gewacht totdat de grondexploitatie is geopend. Natuur in de Bonnen zal lokaal het geld investeren in natuur.



Juridische aspecten

- Het bestemmingsplan Oranjebonnen waardoor de stikstofruimte vrijkomt wordt nog behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en is daarom nog niet onherroepelijk. Daarmee staat nog niet vast dat de stikstofruimte vrijkomt, terwijl verdere ontwikkeling van het project afhankelijk is van de mogelijkheid om stikstof extern te salderen. In de overeenkomst met Natuur in de Bonnen is dit ondervangen met een ontbindende voorwaarde.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- 1) Concept-Projectambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten Lemairepark Lemairepak



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024;

gelet op de kaderstellende rol van de gemeenteraad en het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke plannen (art. 147 jo. 108 Gemeentewet);

overwegende dat het wenselijk is randvoorwaarden en uitgangspunten vast te stellen om tot realisatie van de gebiedsontwikkeling Lemairepark te komen;

en overwegende dat het bestemmingsplan Oranjebonnen waardoor stikstofruimte gecreëerd kan worden voor het Lemairepark nog niet onherroepelijk is en nog behandeld wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en dit in de overeenkomst met Natuur in de Bonnen is ondervangen met een ontbindende voorwaarde;

besluit:

Het Projectambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten Lemairepark vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,