



Van: Marloes Hildenbrant
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2304-2746 - 23bo005016
Bijlage(n): 4

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan
"Langeweg, Hoek van Holland"

Datum: B&W 23 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijzen 1.3, 1.6, 2.2 en 2.5 gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 2.1, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijze 5.1 voor kennisgeving aan te nemen.
4. Het bestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland",
NL.IMRO.0599.BP2192HvHLangeweg-on01 met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0599.BP2192HvHLangeweg-on01 gewijzigd vast te stellen conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
5. 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 "Langeweg, Hoek van Holland" heeft vrijdag 19 augustus 2022 tot en met donderdag 29 september 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingekomen. Na de zienswijzetermijn is een zienswijze van Stedin ontvangen. Deze te laat ingediende zienswijze wordt uit zorgvuldigheidsoverwegingen wel in behandeling genomen.

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

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland" maakt de bouw mogelijk van maximaal 150 appartementen, verdeeld over maximaal 6 bouwblokken, in het gebied tussen de Langeweg en Het Roomse Duin.

Voor grootste deel van het plangebied geldt op dit moment geen bestemmingsplan, met uitzondering van het noord(oost)elijke deel van het plangebied waar het bestemmingsplan 'Hoek van Holland – Woongebied' geldt. Hier geldt de bestemming 'Natuur'.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de verlegde Langeweg (N211) aan de westzijde van Hoek van Holland. Het plangebied omvat een reststrook met gras en de voormalige N211 die is ontstaan na verlegging van de Langeweg aan de zuidzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door Het Roomse Duin, aan de oostzijde door de Harwichweg en aan de westzijde door de rotonde die grenst aan de Langeweg.

Planbeschrijving

Zoals hiervoor al is aangegeven, maakt het (ontwerp)bestemmingsplan de bouw mogelijk van maximaal 150 woningen, in de vorm van appartementen. Deze appartementen moeten worden gerealiseerd in maximaal 6 woongebouwen. De zuidelijk georiënteerde gevels van deze gebouwen richting de Langeweg mogen elk niet breder zijn dan 40 meter. Deze bepaling is opgenomen om te borgen dat de doorzichten naar het achterliggende gebied Het Roomse Duin in stand blijven. In verband daarmee is ook de bepaling opgenomen dat (min of meer) in het midden van het gebied een strook onbebouwd moet blijven. Deze strook heeft op de verbeelding de functieaanduiding 'groen' gekregen en is uitsluitend bestemd voor groen, water en paden. Overigens wordt naar aanleiding van de behandeling van de ontwerp-bouwplannen in de Commissie voor Welstand en Monumenten voorgesteld deze 'groenstrook' iets op te schuiven, zie ook verderop onder het kopje Ambtshalve wijziging groenstrook.

De maximale bouwhoogte van de appartementsgebouwen is aan de westkant 8 bouwlagen, in het midden 7 bouwlagen en aan de oostkant 6 bouwlagen. Op die manier lopen de gebouwen qua hoogte mee met de glooiingen in het omliggende duinlandschap. Er is een gebouwde of (half)verdiepte parkeergarage toegestaan.

Woningbouwontwikkeling

In de planvorming voor deze ontwikkeling wordt op dit moment uitgegaan van het realiseren van 31 appartementen in de middenhuur en 119 koopwoningen.

Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar appartementen, zeker in Hoek van Holland, met een accent op middenhuur en -koop.



Milieu / m.e.r.-beoordelingsbesluit

Gezien de omvang is voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Dat m.e.r.-beoordelingsbesluit is door ons college op 17 mei 2022 vastgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu.

Naar aanleiding van recente jurisprudentie van de Raad van State kiest het college voor een uitgebreidere invulling van het m.e.r. beoordelingsbesluit. Dit wordt voorafgaand aan de commissie behandeling toegezonden.

Natuur / Stikstofdepositie

Het plangebied grenst direct aan het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Voor de ontwikkeling die in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft de provincie Zuid-Holland op 29 december 2020 een ontheffing verleend op grond van de Wet Natuurbescherming. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Geluid

Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit daarvoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het hogere waardenbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Wel is naar aanleiding van twee (overeenkomende) zienswijzen (zie 1.3 en 2.2.) het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Uit dat onderzoek blijkt dat er sprake is van een mindere belasting van het wegverkeer op de gevel van de voorgenomen nieuwbouw dan in het eerdere onderzoek (1 dB(A) minder). Naar aanleiding van dit geactualiseerde akoestische onderzoek is het besluit hogere waarden Wet geluidhinder gewijzigd vastgesteld (zie bijlage). Ook het onderzoek Nestgeluid is naar aanleiding van de desbetreffende zienswijzen geactualiseerd. In de reacties op de zienswijzen (1.3 en 2.2) wordt hier verder op ingegaan.

Water

Het plangebied ligt in het (beheers)gebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Door de ontwikkeling die met het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt neemt de verharding in het gebied toe, daardoor ontstaat er een compensatieverplichting. Aangezien in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig is, kan deze compensatieverplichting het beste worden ingevuld door infiltratie van regenwater en ondergrondse waterberging. Hoeveel de verharding toeneemt, zal afhangen van de gekozen verkaveling. De openbare ruimte zal echter zo veel mogelijk groen worden ingericht en parkeerplaatsen e.d. worden waar mogelijk voorzien van waterdoorlatende verharding. Voor gebieden met waterdoorlatende verharding geldt dat deze maar voor de helft hoeven te worden gecompenseerd.

Om te garanderen dat watercompensatie niet vrijblijvend is, is een (voorwaardelijke) verplichting tot watercompensatie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 12.2 van de planregels).



Waterveiligheid

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van de waterkering en voor een klein deel binnen het profiel van vrije ruimte van deze kering. Het plangebied ligt buiten de kernzone van de waterkering. In de Toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan is een motivering opgenomen voor de voorgenomen bouw in de beschermingszone van de waterkering. In de planvorming zijn de te bouwen appartementencomplexen zodanig vormgegeven dat deze buiten het medegebruik vrije profiel van de Delflandsedijk blijven. Het medegebruik vrije profiel betreft een zone waarin een gebruik anders dan gebruik ten behoeve van de waterkering alleen onder voorwaarden is toegestaan.

Participatie

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op donderdag 1 september 2022 in gebouw De Hoekstee in Hoek van Holland een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Deze bijeenkomst is druk bezocht door naar schatting zo'n 75 belangstellenden. De belangstelling ging vooral uit naar de hoogte van de huur- en/of koopprijs en naar de termijn waarop de woningen verkocht en gebouwd zouden worden.

Het plan is op dinsdag 18 januari 2022 besproken met de leden van de kennisgroep WLB van de wijkraad Hoek van Holland.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 19 augustus 2022 tot en met donderdag 29 september 2022.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

De volgende bijlagen bij het bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen:

1. Nota van uitgangspunten
2. Welstandsparagraaf
3. M.e.r.-beoordelingsbesluit
4. Wateradvies
5. Akoestisch onderzoek
6. Memo nestgeluid schepen
7. Onderzoek luchtkwaliteit
8. Onderzoek externe veiligheid
9. Stikstofberekeningen
10. Wnb-vergunning
11. Voortoets en Quicksan Wet natuurbescherming
12. Nota overleg

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn vier schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Eén zienswijze, door Stedin ingediend, is buiten de zienswijze termijn ontvangen.



Op deze zienswijze is hierna wel een reactie geformuleerd. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een mondelinge zienswijze in te dienen.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

A. Functieaanduiding 'groen'

In ongeveer het midden van het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan een zone opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan, zodat het doorzicht naar het achterliggende natuurgebied Het Roomse Duin gewaarborgd is. Deze zone heeft op de verbeelding de functieaanduiding 'groen' gekregen. In de planregels is voor deze zone bepaald dat hier uitsluitend groen, water en paden mogen komen.

Mede naar aanleiding van de behandeling van de concept-bouwplannen in de Commissie voor Monumenten en Welstand wordt geadviseerd om het mogelijk te maken dat met name aan de oostelijke zijde van het plangebied tussen de gebouwen meer ruimte komt. Dat levert meer 'lucht' op voor de toekomstige bewoners van de appartementencomplexen. Daardoor ontstaan ook tussen de verschillende gebouwen ruimere doorzichten naar het achterliggende natuurgebied. Door meer 'lucht' mogelijk te maken tussen de appartementencomplexen in het plan wordt de landschappelijke inpassing van de verschillende appartementengebouwen ruimtelijk gezien beter. Om dat mogelijk te maken wordt via een ambtshalve wijziging voorgesteld de breedte van de zone terug te brengen van minimaal 70 meter naar minimaal 64 meter.

Gelet op de omvang van de zone is slechts sprake van een beperkte versmalling. Door de afstand tot de nabijgelegen woningen aan de Stationsweg (circa 70 meter) zal dit verschil van 6 meter in de praktijk ook niet worden ervaren.

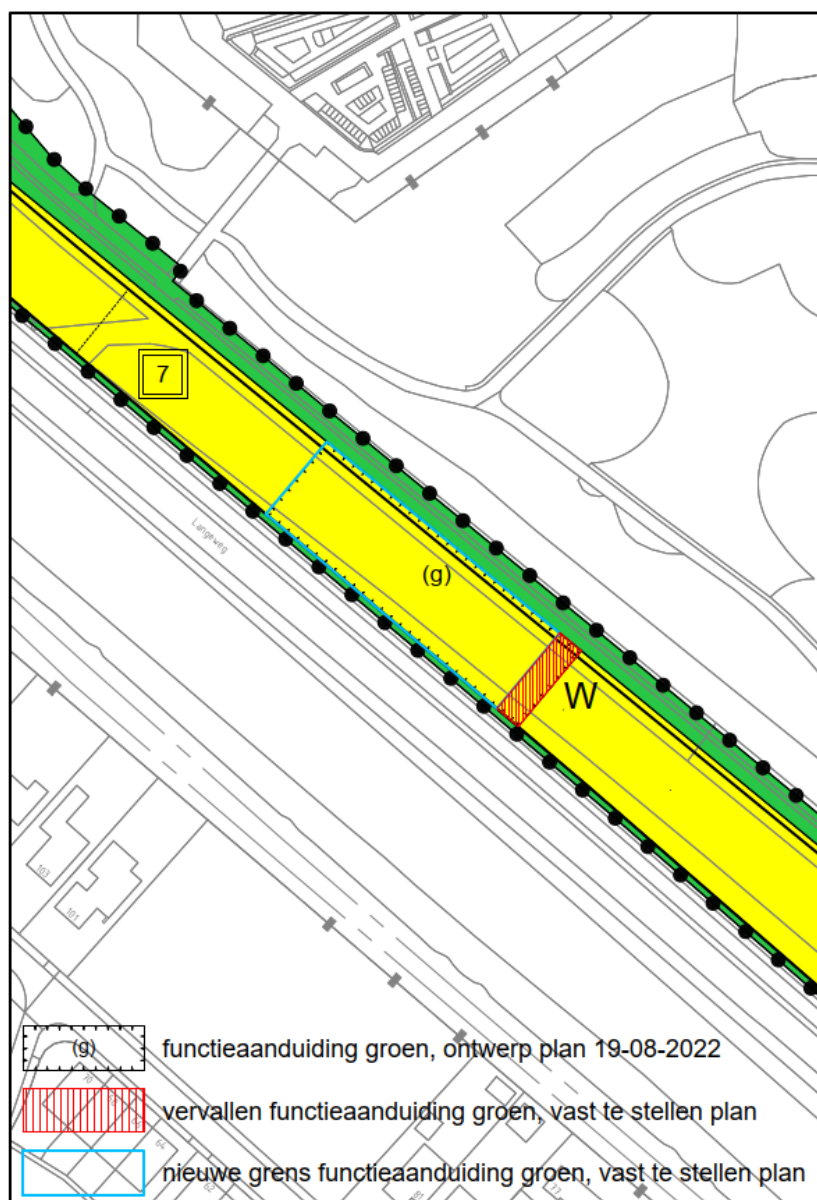
Voorstel:

Regels

Gezien het voorgaande stellen wij ambtshalve in de planregels in de artikelen 6.1, 6.2.2 onder a en 6.2.3 onder b het getal 70 meter te wijzigen in 64 meter.

Verbeelding

Wij ambtshalve voor om de aanduiding 'groen' op de verbeelding aan te passen zoals op de volgende afbeelding is weergegeven;



Toelichting

Wij stellen ambtshalve voor de toelichting aan te passen aan de voorgestelde wijziging op dit punt.

B. Watercompensatie

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 12.2 van de planregels bepaald dat watercompensatie binnen het plangebied moet plaatsvinden. Op grond van artikel 12.3 is bepaald dat daarvan kan worden afgeweken in overleg met het hoogheemraadschap. Om in deze bepaling expliciet te maken dat hieronder ook wordt verstaan dat watercompensatie buiten het plangebied mag plaatsvinden, wordt voorgesteld dit toe te voegen aan artikel 12.3.



Regels:

Wij stellen ambtshalve voor om aan artikel 12.3 de volgende bepaling toe te voegen:
"(..); hieronder wordt watercompensatie buiten het plangebied ook verstaan."

C. Wateradvies

Naar aanleiding van overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt in bijlage 3 van het Wateradvies (bijlage 4 bij de Toelichting) de hoogte van het medegebruiksvrije profiel gewijzigd van 10,30 meter in 11,25 meter.

D. Ladder stedelijke ontwikkeling

Voorgesteld wordt de in de reactie op zienswijze 3.3 opgenomen uitleg van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' toe te voegen aan par. 4.1.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan.

E. Actualiseren/technische aanpassing toelichting

Voorgesteld wordt om – indien nodig – de toelichting te actualiseren dan wel aan te passen in verband met technische wijzigingen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Rotterdam heeft het plangebied volledig in haar bezit. Het bestemmingsplan wordt vanuit een gemeentelijke grondexploitatie uitgevoerd. Voor de locatie Langeweg betekent dit dat de gemeente voor eigen rekening en risico de gronden bouw- en woonrijp maakt om de bouw kavels vervolgens uit te kunnen geven en grondopbrengsten te realiseren. Daarmee is het kostenverhaal via de gronduitgifte anderszins verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro. Bovendien is het bepalen van een tijdvak/fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in respectievelijk artikel 6.12 lid 2 onder b en onder c van de Wro niet noodzakelijk, dan wel wordt dit geregeld via de gronduitgifte. Hieruit volgt dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De locatie Langeweg maakt als deelexploitatie onderdeel uit van de overkoepelende grondexploitatie Waterweg Centrum. In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient het saldo van de deelexploitatie ten minste neutraal te zijn. In de deelexploitatie Langeweg zijn meer opbrengsten dan kosten geprognoseerd en deze heeft nominaal een positief saldo à € 2 miljoen. De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 besloten de deelexploitatie Langeweg als onderdeel van de overkoepelende grondexploitatie Waterweg Centrum te activeren en heeft daarmee het benodigde krediet voor de uitvoering van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg, Hoek van Holland';
2. Ingekomen zienswijzen anoniem;
3. Geactualiseerd memo nestgeluid d.d. 17 april 2023;
4. Geactualiseerd akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Langeweg, akoestisch onderzoek geluid op gevels' d.d. 1 februari 2023;
5. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 11 april 2023.
6. Nota zienswijzen



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet

besluit:

1. Zienswijzen 1.3, 1.6, 2.2 en 2.5 gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 2.1, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijze 5.1 voor kennisgeving aan te nemen.
4. Het bestemmingsplan "Langeweg, Hoek van Holland",
NL.IMRO.0599.BP2192HvHLangeweg-on01 met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0599.BP2192HvHLangeweg-on01 gewijzigd vast te stellen conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
5. 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,