



Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: M2305-4180 - 23bo009130

Onderwerp: Terinzagelegging
ontwerpbestemmingsplan "Folkert
Elsingastraat"

Datum: B&W 12 december 2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij deze berichten wij u dat wij besloten hebben het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" ter inzage te leggen.

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 en inhoud plan

De initiatiefnemer heeft de kantoorpanden aan de Folkert Elsingastraat verworven. Samen met een visie die is ontwikkeld om het gebied te transformeren naar een gebied waar wonen, ontmoeten en sporten samenkomen, is dit de aanleiding geweest om deze ontwikkeling te starten. Deze ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de verouderde sportfaciliteiten, die nu aan de Folkert Elsingastraat liggen, naar het sportcomplex, en de realisatie van een nieuw wooncomplex aan de Folkert Elsingastraat.

De woningontwikkeling bestaat uit het realiseren van een viertal nieuwe woongebouwen. Deze woongebouwen zijn op een overdekte stallingsgarage voor de auto's en fietsen van de toekomstige bewoners gepositioneerd. Het kantoorpand, de indoorskihal en boksschool gaan ruimte maken voor de nieuwe woningontwikkeling. De indoorskihal en boksschool zullen verplaatst worden richting de korfbalvereniging.

In de vier woongebouwen is een woonprogramma gepland van in totaal 269 (tot maximaal 275) koopappartementen, waarvan 148 in het midden-, 114 in het hoog- en 7 in het topsegment. 46% van de woningen in het hoge segment zitten onder de NHG-grens. De appartementen voldoen aan het tweesterrensysteem waarmee de woningen geschikt zijn om levensloopbestending te wonen. 243 woningen krijgen het label seniorenwoning. Hiermee wordt ingezet op zoveel mogelijk wooncarrière mogelijk te maken voor Rotterdammers die in het gebied wonen. Dit past binnen de doelstelling van de ouderen hub Lage Land/Prinsenland.



In de woongebouwen kan, onttrokken aan het zicht, op de begane grond geparkeerd worden. Hier is ruimte voor circa 165 auto's. In de twee gezamenlijke fietsenstallingen is ruimte voor circa 625 fietsen. De vier nieuwe woongebouwen hebben elk een andere hoogte. De hoogste, het woongebouw tegen de Koningslaan aan heeft een hoogte van 44 meter en telt 14 verdiepingen. Hiermee is deze toren gelijk aan de al bestaande toren aan de Prinsenlaan, één bouwblok verderop. Het tweede haakse woongebouw heeft 11 verdiepingen. De twee parallelle woongebouwen zijn beide zes lagen hoog. Op de hoek Folkert Elsingastraat - Koningslaan is eventueel ruimte voor een kleine zorggerelateerde maatschappelijke functie zoals een fysiotherapeut of huisartsenpraktijk. In de overige plinten aan de Folkert Elsingastraat zijn woningen gepland.

Onderdeel van het plan is de verplaatsing van de indoorskihal en de boksschool richting de Waghemakerestraat. Bij de herinrichting van de sportvelden wordt ruimte gerealiseerd voor georganiseerde sporten, waarbij wedstrijden en trainingen worden gespeeld, en niet-georganiseerde sporten, zoals hardlopen en bootcamps.

Plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de groenstrook langs de Koningslaan. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door De Waghemakerestraat. De zuidzijde grenst aan de Folkert Elsingastraat. De westzijde grenst aan de woningen aan de Folkert Elsingastraat en het sportveld van de Trekvogels.



Cultuurhistorie

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen. Tevens zijn binnen het bestemmingsplangebied geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling die in het (ontwerp-)bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" mogelijk wordt gemaakt niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu waarvoor een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Naar aanleiding van recente jurisprudentie van de Raad van State is in het besluit beter en uitvoeriger gemotiveerd welke afwegingen zijn gemaakt. Daarmee is het m.e.r.-beoordelingsbesluit in lijn gebracht met recente jurisprudentie. Het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt aangeboden ter vaststelling.

Stikstof

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor het milieu.



Voor deze ontwikkeling is ten aanzien van het aspect stikstof een AERIUS- berekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Duurzaamheid

Voor de technische duurzaamheid is gefocust op hernieuwbare materialen, dus biobased producten en daarmee getrechterd tot houtbouwconstructies. Daarnaast wordt de nieuwbouwontwikkeling aangesloten op Eneco stadsverwarming. Door de aansluiting op de stadverwarming wordt verzekerd dat er gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Daarnaast worden de vier woongebouwen voorzien van PV-panelen. Door gebruik te maken van PV-panelen wordt de energietoevoer van de exploitatieaansluiting van de gebouwen voorzien van groene energie. Met het toevoegen van blauwe daken, wordt water opgevangen en wordt het te veel aan regenwater afgeremd. Daarnaast zorgen de overkragende leefgalerijen alsook de balkons voor passieve zonwering. Verder wordt er gebuikt gemaakt van stadskoeling en stadswarmte welke gekoppeld worden aan de woningen. Op deze manier is ingespeeld op de hitte en blijven de woningen koel gedurende hete zomerdagen.

Participatie

- Maart 2022 digitale informatieavond met presentatie van het stedenbouwkundig plan;
- Juni 2022 presentatie van de concept nota van uitgangspunten en presentatie van het bouwplan. Er hebben verschillende bewonersavonden plaatsgevonden om de buurt te informeren over de woningbouwontwikkeling;
- Begin september zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarin ontwikkelaar en gemeente het bestemmingsplan en verdere procedure toegelicht hebben.

Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om - indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut - deze kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" (incl. verbeelding)