Rotterdam, 13 juli 2021. 21bb009067

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Het Zuiderhof, fase 3".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3", NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3- met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3- gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. 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 "Het Zuiderhof fase 3" heeft van 16 april 2021 tot en met 27 mei ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee (2) zienswijzen ingekomen.
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:

Inleiding
Het voormalig Zuiderziekenhuis en omgeving, waaronder de voormalige Daniël den Hoedkliniek, wordt herontwikkeld tot een gebied voor wonen, werken en onderwijs. Deze gebiedsontwikkeling moet leiden tot een nieuwe woonwijk, Het Zuiderhof.
In totaal komen in deze nieuwe woonwijk zo'n 455 tot 475 woningen, waaronder ca. 30 stadswoningen in de Paviljoens en ca. 73 appartementen in het Carré van het

voormalige Zuiderziekenhuis. De ontwikkeling van het gebied gebeurt gefaseerd. Zo is de nieuwbouw rondom het voormalige Zuiderziekenhuis inmiddels al opgeleverd.

Een onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is het voornemen om woningbouw te realiseren op de voormalige locatie van Erasmus MC-Daniel den Hoed aan de Groene Hilledijk. Dit betreft fase 3 van de gebiedsontwikkeling. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Vreewijk'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3" opgesteld.

Plangebied
Het plangebied betreft het voormalige terrein van de Daniel den Hoed-kliniek.
Het plangebied wordt aan de noordwestelijke zijde globaal begrensd door het park de Valkeniersweide, aan de zuidoostelijke zijde de Groene Hilledijk en de toekomstige woningbouw aan de zuidwestelijke zijde.

Planbeschrijving
Het (ontwerp)bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3" maakt de bouw mogelijk van maximaal 243 woningen. Zoals ook blijkt uit de ontwerp-omgevingsvergunning voor fase 3, die is meegecoördineerd, zullen in de praktijk 227 woningen gerealiseerd worden. Gelet hierop wordt via een ambtshalve wijziging voorgesteld het maximale aantal woningen vast te leggen op 227 woningen.
Bij deze 227 woningen gaat het om 144 appartementen en 83 grondgebonden woningen. Privaatrechtelijk is met de ontwikkelaar overeengekomen dat 30% van de woningen de komende 15 jaar in de middenhuur-klasse blijft.

De woonwijk krijgt een herkenbare stedenbouwkundige structuur, met gestapelde woningbouw aan de Groene Hilledijk en grondgebonden woningen aan de Valkeniersweide. De gestapelde woningbouw aan de Groene Hilledijk mag maximaal 15 meter (4 bouwlagen) hoog worden. In het plangebied is sprake van enkele hoogteaccenten: in de noordelijke hoek van het plangebied is het gebouw 'Het Kopblok' voorzien. Het Kopblok kent een getrapte opbouw met een maximaal toegestane hoogte van 23 meter. In het hart van het plangebied is 'De Hoeksteen' voorzien met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met twee lagen en een kap, met maximaal één laag hogere accenten op de hoeken. Verder is in het hart van het plangebied, bij 'De Hoeksteen' een plantsoen voorzien. Rond de hoofdontsluiting van het plangebied en in de daaraan grenzende zijstraten worden grondgebonden woningen gerealiseerd.

Milieu
In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is nagegaan of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiele effecten zal dat niet het geval zijn. Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit hogere waarden is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal namens ons college

worden vastgesteld door de directeur Stadsontwikkeling, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Coördinatie
Uw raad heeft in haar vergadering van 15 oktober 2020 besloten (20bb15495) de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren voor dit project, zodat de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de voor het project noodzakelijke omgevingsvergunning gecoördineerd in één procedure kan plaatsvinden, een en ander op basis van de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning bouwen tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd. Een ieder kon op beide ontwerpstukken reageren. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend door of namens ons college. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve omgevings-vergunning staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Op 12 april 2021 is een digitale informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Deze bijeenkomst is bijgewoond door ca. 40 personen. Tijdens deze informatiebijeenkomst kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Waar kan de aanvraag vergunning ingezien worden en waar vind ik informatie over het project;
- Wat is de planning en hoe blijf ik op de hoogte;
- Wat voor woningen komen er en voor wie;
- Komen er wel genoeg parkeerplaatsen en waar komen die;
- Hoe wordt de buitenruimte ingericht.
- Informatieverstrekking over de op 16 juli 2019 vastgestelde Nota van Uitgangspunten (waarom zijn omwonenden niet actief geïnformeerd mbt de vaststelling en wel de wijkraad, huurdervereniging, bewonersorganisatie en Vreewijkvooruit/hoe is de vaststelling bekend gemaakt/vanaf wanneer was dit bekend)

Daarnaast kwamen er vragen en opmerkingen over een bouwproject dat niet is opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Advies Wijkraad Vreewijk
De Wijkraad Vreewijk heeft op 27 mei 2021 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan “Het Zuiderhof fase 3”. In dit advies van de Wijkraad komen de volgende punten aan de orde:
<u>Bouwhoogte Kopgebouw en Hoeksteen</u>
De wijkraad adviseert om ervoor te zorgen dat de hoogte van het Kopgebouw niet hoger zal zijn dan de nok van de portiekwoningen aan de evenzijde van de Groene Hilledijk. En dat de Hoeksteen vanaf de andere wijken visueel bezien niet hoger wordt dan de woningen die daar staan. Verder adviseert de wijkraad dat rekening wordt

gehouden met de slagschaduw van het Kopgebouw en/of de Hoeksteen zodat deze schaduw het gebruik van de Valkeniersweide of een private tuin niet zal belemmeren.

Leefomgeving

De wijkraad vindt dat er geen "verstening" van voor- en achtertuinen mag plaatsvinden, mede om de eenheid met het naburige Vreewijk te benadrukken. Pleit ervoor dat in de omgevingsvergunning de verplichting wordt opgenomen dat de ontwikkelaar via bij de oplevering in de notariële akten een kettingbeding opneemt met betrekking tot het onderhoud van de tuin alsmede een kettingbeding met een maximaal percentage dat de tuin (inclusief eventuele berging en serres) betegeld mag worden.

De wijkraad adviseert de gemeente verder om een brochure op te stellen met welke inheemse planten- en bloemensoorten een mooie groene tuin kan worden gecreëerd waarin ook belangrijke insecten als bijen een plaats kunnen vinden. Dat is mede een nadere invulling van de motie Natuurwaarden in het Omgevingsplan, zoals door de Gemeenteraad op 21 april 2021 is aangenomen.

Het derde advies is dat de Gemeente Rotterdam een beleid opstelt ter bestrijding van uitheemse dominante bloemen- en planten zoals de Japanse Duizendknoop en de (toekomstige) bewoners daarbij behulpzaam is.

Geluidsoverlast

De wijkraad vraagt aandacht voor geluidsoverlast op met name de Groene Hilledijk. De wijkraad meent dat door ontwikkelingen rond Feyenoord City – in het bijzonder de aanpassingen van de Roseknop –, de komende oeververbinding en de geplande werkzaamheden aan de Brienenoordbrug en de toename van scholen in de directe omgeving dat de verkeersbewegingen daar eerder zullen toenemen dan afnemen. Dat kan leiden tot gezondheidsproblemen. Op grond daarvan adviseert de wijkraad om de aanvraag met betrekking tot het verhogen van de geldende geluidsnormen af te wijzen.

Parkeerplaatsen

Het geheel bezien verwacht de Wijkraad Vreewijk dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen. Dat er moet worden gerekend vanuit een nettobehoefte van tenminste 467 (481 – 14) parkeerplaatsen en een aanwezigheid van 417 (462 -13 - 26 - 6) parkeerplekken. De wijkraad adviseert daarom in het plan te bekijken of er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden zonder deze ten laste te brengen van het aanwezige groen of de verkeersveiligheid.

Verkeersveiligheid

De Wijkraad Vreewijk maakt zich ernstig zorgen over de toekomstige verkeersveiligheid van de Groene Hilledijk en vreest dat alle ontwikkelingen samen van de Groene Hilledijk een zogenaamde blackspot zou kunnen maken.

Door de toekomstige aanpassingen in de Roseknoop (het kruispunt Putselaan/Laan op Zuid/2e Rosestraat) en de te verwachten toename van (sluip)verkeer wat daarmee samenhangt, alsmede de toekomstige oeververbinding, de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het nabijgelegen project Hart van Zuid en de afsluiting van afslag van de Brienenoordbrug, verwacht de Wijkraad Vreewijk dat het autoverkeer in de komende jaren zal toenemen.

Om de verkeersveiligheid te vergroten adviseert de Wijkraad Vreewijk om op de Groene Hilledijk het fietspad fysiek geheel te scheiden van het overige verkeer. Om dit mogelijk te maken zouden de parkeerplaatsen die direct aan de Groene Hilledijk gelegen zijn het verwijderd moeten worden.

Daarnaast adviseert de Wijkraad Vreewijk om van de wijk met uitzondering van de Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk een woonerf te maken en daarbij snelheidsbeperkende maatregelen (al dan niet visueel) toe passen.

Bereikbaarheid hulpdiensten

De wijkraad maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van de wijk bij een calamiteit. In het bijzonder wat betreft de huizen aan de zijde van de Valkeniersweide. Geadviseerd wordt om nogmaals na te gaan of hulpdiensten in geval van een calamiteit makkelijk de benodigde bochten kunnen nemen en of voetgangerspaden zonder vertraging voor deze diensten benaderbaar zijn.

Milieuaspecten

De nieuwe wijk zal worden aangesloten op het warmtenet van Rotterdam. De wijkraad adviseert de gemeente om ten behoeve van het ontwikkelen van toekomstige beleid de ervaringen van bewoners met het Warmtenet anoniem te registreren. Verder adviseert de wijkraad om bij het aanleggen van zonnepanelen de verplichting op te leggen dat deze zonnepanelen in vorm en kleur overeenkomen met de anders te gebruiken dakpannen.

Mogelijke reactie op advies Wijkraad Vreewijk

Uit het advies van de Wijkraad Vreewijk kan worden afgeleid dat de wijkraad op zichzelf instemt met de invulling van de herontwikkeling van het voormalige Daniel den Hoed-terrein en omgeving met woningbouw. Dit vinden wij een positief en belangrijk signaal.

In haar advies gaat de wijkraad op een aantal aspecten in die niet zozeer betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan “Het Zuiderhof fase 3”, als wel op de totale ontwikkeling van de nieuwe wijk Het Zuiderhof. Daarnaast stipt de Wijkraad een aantal thema’s aan die niet geregeld kunnen via een bestemmingsplan. Hierna gaan wij puntsgewijs in op de opmerkingen van de Wijkraad.

Bouwhoogte Kopgebouw en Hoeksteen

Het Kopgebouw heeft een opbouw van 4 bouwlagen aan de Groene Hilledijk en 3 lagen aan de parkzijde. De hoogte loopt trapsgewijs op tot een middenbouw van 6 lagen met daarop een dakopbouw (laag 7). De dakrand van deze dakopbouw heeft een hoogte van ca. 22,5 meter ten opzichte van de hoogte van de Groene Hilledijk. Het hoogte punt van het kopgebouw wordt daarmee minder hoog dan de 23 meter van het hoogste punt van de gebouwen van de Daniel den Hoed-locatie.

De hoogte van de 4-laagse vleugel die aan de Groene Hilledijk ligt is ca. 14,5 meter, de bebouwing aan de overzijde is 15,5 meter. De bebouwingshoogte aan de Groene Hilledijk is daarmee lager dan de bebouwing aan de overzijde (even nummers).

De woningen die het dichtst bij het Kopblok liggen, zijn ten zuiden van het Kopblok gesitueerd. Daardoor is de slagschaduw voor de tuinen van desbetreffende woningen geen probleem.

De slagschaduw van het Kopblok valt voornamelijk over het meest noordelijke deel van de Valkeniersweide. Het Kopblok ligt een stuk verder terug ten opzichte van de oorspronkelijke perceelgrens, waardoor het park meer ruimte heeft gekregen.

De hoogte van de beide vleugels is lager dan de nok van de huidige bebouwing, dus ook hier is geen nadelig effect op de slagschaduw in de Valkeniersweide.

Voor wat betreft de hoogte en zichtbaarheid van het gebouw De Hoeksteen merken wij het volgende op.
Het gebouw De Hoeksteen is enerzijds het sluitstuk van het driehoekige bouwblok met rijwoningen. Anderzijds ligt het gebouw aan een grote open ruimte in het midden van de wijk, met een ruim plantsoen, tegenover het Kopblok en markeert zij de bocht in de hoofdontsluiting van de wijk. Het gebouw De Hoeksteen bestaat daarom deels uit drie en deels uit vier lagen en heeft een maximale bouwhoogte van 10,5 respectievelijk 12,5 meter.

Het gebouw De Hoeksteen heeft zoals gezegd deels drie lagen, dit in aansluiting op de omringende grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden woningen is de derde laag een kap. Bij De Hoeksteen niet en daarmee maken de drie laags hoge bouwdelen van De Hoeksteen (die om die reden 1,5 meter hoger worden uitgevoerd dan de maximale bouwhoogte van de omringende grondgebonden woningen) een natuurlijke opmaat naar het accent van vier lagen (maximale hoogte 12,5 meter) aan het plantsoen.

Het hoogteaccent van De Hoeksteen heeft daarmee slechts 1 bouwlaag meer dan de omringende bebouwing. Bovendien ligt het gebouw op een dermate afstand van de Valkeniersweide dat de verwachting is dat dat accent vanaf de Valkeniersweide niet echt opvalt. Daarnaast is het zo dat aan de Valkeniersweide Parkwoningen zijn ontworpen met steilere kappen en hogere gemetselde dakkapellen om een wand te vormen als rugleuning van de weide.

De woningen die het dichtst bij De Hoeksteen liggen, zijn ten zuiden hiervan gesitueerd. Daardoor is de slagschaduw voor de tuinen van desbetreffende woningen geen probleem.

<u>Leefomgeving</u>
Zoals ook aangegeven in de Nota van Uitgangspunten voor dit ontwikkelingsgebied zijn voor de inrichting van het openbaar gebied van deze wijk de richtlijnen van het gebiedstype 'Tuindorp' van toepassing. Kenmerkend voor dat type zijn de kleine schaal, variatie en groene sfeer. De kleine schaal en maat van de ruimte tussen de bebouwing, noodzaakt dat de groene sfeer wordt verankerd door het samenspel van de openbare groenstructuur en het groen in de uitgegeven privétuinen.
Dit wordt vormgegeven door bij de inrichting van de tuinen twee verschillende groene afscheidingen toe te passen. Aan de voorzijde bij woningen met een voortuin, wordt een haag toegepast van haagbeuk (Carpinus betulus). In deze haag wordt wisselend een sering (Syringa vulgaris) en een krentenboompje (Amelanchier lamarckii) aangeplant. Aan de kopse kanten van de bouwblokken bij de achtertuinen worden schuttingen toegepast met een bouwstaalmat, die begroeid zijn met wintergroene klimop (Hedera helix).
Wij hopen dat dit de bewoners zal inspireren tot het niet verstenen van hun tuinen.

Het is juridisch gezien niet mogelijk om dit als voorwaarde (al dan niet in de vorm van kettingbeding) op te nemen in de omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de suggestie voor een brochure met inheemse planten- en bloemensoorten. Aan die suggestie wordt al min of meer uitvoering gegeven. Zo zijn op de gemeentelijke website handige lijstjes van planten voor zon/schaduw/droge grond/natte grond opgenomen. Zie: https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/geveltuinen/

Naar aanleiding van het advies om te komen tot een beleid voor het bestrijden van de Japanse duizendknoop wordt de wijkraad gemeld dat de gemeente (het Cluster Stadsbeheer) in 2019 een (algemeen) plan van aanpak heeft opgesteld voor de bestrijding van deze plant. Deze aanpak komt er in het zeer kort op neer dat de inzet van de gemeente vooral gericht is op het beheersen van het probleem door tweemaal per jaar de locaties met de Japanse duizendknoop in gras apart te maaien.
Daarnaast is al geruime tijd ingezet op het informeren en adviseren van andere partners in de buitenruimte, zoals terreinbeheerders, bewoners etc.
Informatie over de Duizendknoop wordt gedeeld via de gemeentelijke website: www.rotterdam.nl/wonen-leven/japanse-duizendknoop/ . Hierin wordt onder andere vermeld hoe bewoners het beste om kunnen gaan met de Japanse duizendknoop in eigen tuin.
Naar aanleiding van klachten van bewoners over de aanwezigheid van de Japanse duizendknoop zal voor het gebied Zuiderhof binnen afzienbare tijd een gerichte bestrijdingsactie worden ondernomen. De bewoners zullen hierover te zijner tijd worden geïnformeerd.

Geluidsoverlast
Voor het berekenen van de geluidbelasting van een weg moet op grond van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgegaan te worden van een maatgevende verkeersintensiteit, dat wil zeggen een etmaalintensiteit zoals die binnen tien jaar (de bestemmingsplanperiode) wordt verwacht. Zoals ook in het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh is aangegeven is gelet op de (toekomstige) ontwikkelingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied een vermindering van (vracht)verkeer op de stedelijke wegen in het plangebied niet aan de orde. Daar is in het akoestisch onderzoek dan ook niet vanuit gegaan. Waar wel rekening mee is gehouden is het feit dat op grond van artikel 110g Wgh de berekende geluidbelastingen gecorrigeerd mogen worden in verband met de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller wordt.
Een besluit hogere waarden Wgh geeft - simpel gezegd - alleen aan hoeveel de geluidsbelasting op de gevel van een nieuw te bouwen woning is en onder welke voorwaarden deze toelaatbaar is. Die belasting bepaalt of en zo ja, welke voorzieningen aan de gevel van de nieuw te bouwen genomen moeten worden.
Het hogere waardenbesluit leidt er dus niet toe dat de geluidsbelasting hoger mag worden als gevolg van bijvoorbeeld extra verkeer.

Parkeerplaatsen
In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van parkeren. Die bepaling zegt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit

bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken uitsluitend kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren. Dat geldende parkeerbeleid is (op dit moment) de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018', dat op 1 februari 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad.
In die Beleidsregeling is aangegeven welke parkeernorm (aantal autoparkeerplaatsen) geldt bij een bepaalde omvang van een woning per (aangewezen) zone. In deze Beleidsregeling is tevens aangegeven wanneer en welke vrijstelling van een parkeernorm mogelijk is.

Het bestemmingsplan leidt – met inbegrip van de ontwikkeling in fase 3a – tot een parkeerbehoefte van 205 parkeerplaatsen. Dit is uiteengezet in Bijlage 10 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Binnen het gebied waarbinnen de woningen worden gerealiseerd, wordt voorzien in 181 parkeerplaatsen. De resterende parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de wijk Zuiderhof waar onderhavige ontwikkeling deel van uitmaakt. Deze parkeerplaatsen gaan niet ten koste van groen en leiden niet tot verkeersonveilige situaties.

Verkeersveiligheid
Voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid merken wij het volgende op.
De aanbevelingen van de Wijkraad op dat terrein gaan het bestek van onderhavige besluitvorming te buiten onder andere omdat de Groene Hilledijk geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en omdat de ontwikkelingen waarop de zorgen betrekking hebben, andere zijn dan die waarop onderhavig plan betrekking heeft. Daarbij kan wel worden opgemerkt dat, wanneer daartoe aanleiding bestaat, eventueel benodigde (verkeers)maatregelen getroffen kunnen (en zullen) worden.

Bereikbaarheid hulpdiensten
Voor wat betreft het aspect vluchtwegen/bereikbaarheid bij calamiteiten merken wij het volgende op: De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft haar eisen aangaande bereikbaarheid integraal vastgesteld voor de gehele regio. Deze worden dus niet op het niveau van een (bestemmings)plan vastgesteld. De 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de VRR geeft de eisen aan die aan de bereikbaarheid worden gesteld. Aan deze eisen wordt voldaan.

Milieuaspecten
Het idee om de ervaringen van ervaringen van bewoners met het warmtenet te inventariseren spreekt ons zeker aan. Maar wij gaan ervan uit dat vooral zal gebeuren door de verantwoordelijke 'warmtepartij' (in dit geval Vattenfall).
Voor wat betreft de suggestie om de zonnepanelen te laten uitvoeren in de vorm en kleur die overeenkomt met dakpannen die anders gebruikt zouden zijn, merken wij op dat dit een welstandsaspect is, dat niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Overigens heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten op 28 oktober 2020 positief geadviseerd op de nu voorliggende plannen voor Zuiderhof fase 3.

Zienswijzenrapportage

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Zuiderhof, fase 3" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 16 april 2021 tot en met donderdag 27 mei 2021.
Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan hebben ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en de ontwerp-omgevingsvergunning bouwen ter inzage gelegen.
Daarnaast hebben ook de volgende bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen:

1. Onderzoek naar stikstofdepositie d.d. 18 november 2020, Mees Ruimte en Milieu
2. Akoestisch onderzoek d.d. 14 oktober 2020, BK Bouw- & Milieuadvies B.V
3. Ecologische quickscan en vleermuisonderzoek d.d. 12 augustus 2019, Kingfisher Natuurprojecten
4. Nader ecologisch onderzoek, Kingfisher Natuurprojecten
5. Verkennend bodemonderzoek d.d. 22 januari 2015, gemeente Rotterdam
6. Nader bodemonderzoek d.d. 21 september 2018, Stantec
7. Tussentijds evaluatierapport d.d. 21 februari 2019, Van der Helm Milieubeheer
8. Beschikking evaluatie BUS immobiel d.d. 29 april 2019, B&W Rotterdam
9. Nota van Uitgangspunten Het Zuid Fase 2/3 d.d. 16 juli 2019, B&W Rotterdam
10. Parkeertelling d.d. 19 november 2020, Van Wilsum Van Loon Architecten & Stedenbouw

Zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn twee (2) schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1. Bewonersorganisatie Vreewijk en Huurdersvereniging Vreewijk

1.1. Hoogte nieuwbouw

Samenvatting van de zienswijze

Vindt dat gebroken wordt met de eerdere gedachte van een leuk wijkje. Wijst daarbij op het feit dat op de Groene Hilledijk een blok portiekwoningen komt die even hoog of zelfs hoger is dan de overzijde met een hoogte van vier bouwlagen, waardoor de Groene Hilledijk een soort tunnel zonder dak wordt.
Maar het ergste is de invulling aan de rand van de Valkeniersweide bij de Groene Hilledijk, in het ontwerpplan aangeduid als Kopblok van vijf tot acht bouwlagen. Dat is strijdig met het vastgestelde bestemmingsplan van Vreewijk en vooral de monumentwaardigheid van de wijk. Dit blok wordt direct aan de rand van het weidepark neergepoot, zodat het een onvermijdelijke blikvanger wordt en niet bepaald een gevoel van "Welkom in Vreewijk" te kennen geeft.

Bovendien is het blok zeer zichtbaar vanaf de Groene Hilledijk en vooral vanuit het park door de bezoekers/recreanten van de Valkeniersweide, die zich vanaf de vijf tot acht hoge verdiepingen wel zeer bekeken zullen voelen.

Reactie
Voor wat betreft de hoogte van de woningbouw aan de Groene Hilledijk merken wij op dat in het plan uitgegaan wordt van een 4 bouwlagen aan de kant van de Groene Hilledijk. Dat komt overeen met de hoogte van de woningen aan de overzijde. Op deze manier wordt het profiel van de straat symmetrisch. Met het toevoegen van woningen wordt er invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente om de woningaantallen te vergroten. Dit draagt eraan bij dat er ook 30% middenhuur-woningen in het plan zijn opgenomen.

Wij delen de mening van de indiener voor wat betreft strijdigheid met monumentwaardigheid van de wijk niet. Integendeel, met name de structuur van de nieuwe wijk Het Zuiderhof sluit aan op de tuindorpen in Vreewijk. Daarbij is de relatie die de woning aangaat met het leven buiten op straat heel belangrijk. Enerzijds is er de hoofdontsluiting die door de wijk loopt, daar hebben de woningen Delftse stoepen waar met bankjes aan gezeten wordt. Anderzijds zijn er de woonerven waar het rustiger is, hier is ruimte gemaakt voor diepe voortuinen met openslaande deuren naar de keukens. Het idee is dat men zich op straat veilig voelt en er gespeeld kan worden omdat er veel sociale controle is. Daarom zie je dat er ook op de kopgevels raamopeningen zijn gemaakt. De metselwerkhuizen met veel verfijning in de metselwerkdetails zijn geïnspireerd door de tuindorpen, maar ook door het binnenkort als monument aan te wijzen voormalig Zuiderziekenhuis. Om goed aan te sluiten op dat toekomstig monument zijn bijvoorbeeld wolfseinden (afgeschuinde gedeelte van het dak aan de uiteinden van de nok) toegepast met een flauwe hellingshoek. Dat is voor de paviljoens ook beeldbepalend.
De inrichting van de buitenruimte van de wijk is ook geïnspireerd op het karakter van de omliggende buurten. Er wordt naast de hoofdontsluiting vooral gewerkt met smalle straatjes waar de auto te gast is. De keuze voor verhardingsmaterialen is eenvoudig, de nadruk ligt op de groene inrichting. Hagen met een afwisselende beplanting aan heester bepalen (net als in de omliggende buurten) het beeld. Daarnaast wordt een grote variëteit aan nieuwe bomen aangeplant.

In de omliggende buurt is kenmerkend dat veel gebouwen op de hoeken bij een kruising of plein anders is dan de bebouwing in of langs de woonstraten. Ze hebben vaak een andere vormgeving om de hoek extra bijzonder te maken, zie bijvoorbeeld het politiebureau op het Sandelingplein. Het Kopblok staat ook op zo'n hoek, op een bijzondere plek. Het gebruik van baksteen sluit aan bij de bebouwing in de omgeving, ook bij de nieuwe woningen die er al gerealiseerd zijn. De balkonhekken zijn afgeleid van metalen hekwerkjes bij balkons in de buurt.
De maat, vormgeving en materiaalgebruik van het Kopblok heeft samenhang met het monument. Zo is het element van de traptoren afgeleid van de aanwezige verticale erkers aan de parkzijde van het monument.

Het Kopgebouw heeft een opbouw van 4 bouwlagen aan de Groene Hilledijk en 3 lagen aan de parkzijde. De hoogte loopt trapsgewijs op tot een middenbouw van 6 lagen met daarop een dakopbouw (laag 7). De dakrand van deze dakopbouw heeft een hoogte van ca. 22,5 meter.
Het hoogste punt van het kopgebouw wordt daarmee minder hoog dan de 23 meter van het huidige hoogste punt van de bestaande gebouwen van de Daniel den Hoed locatie.
De hoogte van de 4-laagse vleugel die aan de Groene Hilledijk ligt is ca. 14,5 meter, de bebouwing aan de overzijde is 15,5 meter. De bebouwingshoogte aan de Groene Hilledijk is daarmee lager dan de bebouwing aan de overzijde (even nummers).

Kort samengevat, er liggen heldere stedenbouwkundige keuzes aan het plan ten grondslag waarbij ook nadrukkelijk aansluiting is gezocht op en recht wordt gedaan aan de omgeving van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Type woningen
Samenvatting van de zienswijze
In een eerder ontwerp waren de bouwblokken aan de Groene Hilledijk voorzien van galerijen, nu zijn er portieketagewoningen getekend. Dit type portiekwoningen werden een paar jaar geleden massaal gesloopt in Rotterdam Zuid, omdat ze niet langer verhuurbaar werden geacht.

Reactie
De vergelijking van de nu voorziene woningen met inmiddels gesloopte portiekwoningen in Rotterdam-Zuid gaat naar onze mening niet op. De woningen waar de indiener het over heeft waren naoorlogse woningen. Deze woningen beantwoorden niet meer aan de vraag van deze tijd. Voor gezinnen zijn ze te klein en voor senioren te slecht bereikbaar, ook al omdat een lift vaak ontbrak. Ook bouwfysisch voldeden deze woningen vaak niet meer, akoestisch, thermisch en qua installatietechniek.
De nu voorziene dijkwoningen aan de Groene Hilledijk zijn levensloopbestendig, mede door de aanwezigheid van liften.
Zoals ook blijkt uit het (positieve) advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten refereren deze 'dijkappartementen' in architectuurtaal ook aan de omliggende portiekflats.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3. Overige aspecten

Samenvatting van de zienswijze

Wijst erop dat wet op de geluidhinder een aantal passages bevat die nieuwe bewoners van nieuwbouwwoningen meer in bescherming nemen. Heeft verder de indruk dat de verkeersdrukte aan de Groene Hilledijk een omvang heeft die bijna kan concurreren met de drukte op de Strevelsweg en Pleinweg.

Reactie

Wij vermoeden dat hier sprake is van een misverstand. Het bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3" maakt wonen mogelijk. Dat is een geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder schrijft dan voor dat een akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Dat is hier ook gedaan. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen als gevolg van wegverkeer hoger is dan de voorkeurswaarde. Vervolgens is onderzocht of er maatregelen mogelijk waren om de geluidsbelasting terug te dringen. Dat bleek niet het geval. Naar aanleiding daarvan is voor deze woningen besluit hogere waarden genomen. Dat besluit zegt dat de belasting op de gevel hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde. Daarbij is in dat besluit is overeenkomstig het Rotterdams Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder voorgeschreven dat er geluidsluwe buitenruimten komen in de nieuw te bouwen woningen, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
Het klopt dat dit is ter bescherming van de toekomstige bewoners. Maar nog afgezien van de wettelijke verplichting ter zake, lijkt ons daar helemaal niets mis mee.

Voor wat betreft de verkeersdrukte merken wij op dat de nu voorliggende ontwikkeling, Zuiderhof fase 3, tot aanzienlijk minder verkeersbewegingen zal leiden dan in de periode dat hier een of meer ziekenhuizen waren. Voor de totale ontwikkeling van het Zuiderhof wordt er geen toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de situatie van het in gebruik zijn van de (inmiddels gesloten) ziekenhuizen.

In aanvulling hierop melden wij nog het volgende. In mei 2021 zijn er verkeerstellingen verricht op de Pleinweg (ter hoogte van de Goereesestraat) en de Strevelsweg (ter hoogte van de Lange Hilleweg). Hierbij zijn gemiddelde werkdagintensiteiten (beide richtingen opgeteld) gemeten van respectievelijk 23.060 en 21.350 voertuigen. Op de Beijerlandselaan ter hoogte van de Randweg bedroeg de gemeten intensiteit op dit punt 4.250 voertuigen er etmaal. Op de Groene Hilledijk zijn geen metingen verricht, op basis van het verkeersmodel bedraagt de intensiteit hier tussen de Bree en de Groene Zoom ca. 11.000 voertuigen per etmaal. Qua wegfunctie zijn de Strevelsweg, Pleinweg en de Groene Hilledijk vergelijkbaar, beide behoren tot de categorie gebiedsontsluitingswegen. Voor wat betreft de intensiteiten kan gesteld worden dat deze op de Groene Hilledijk beduidend lager zijn, maar passend binnen de categorie waartoe ze behoren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 2. Kneppelhout (Advocaten) namens 7 bewoners van de Zuiderziekenhuisstraat.

2.1. Er wordt uitgegaan van onjuiste bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden
Samenvatting van de zienswijze
Het plangebied valt volgens indieners niet binnen het bestemmingsplan "Vreewijk", zoals vastgesteld op 13 mei 2010, zodat wordt uitgegaan van onjuiste bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Indieners hebben ter onderbouwing een uitsnede van de plankaart oost aan hun zienswijze toegevoegd.

Reactie
Naast plankaart oost, kent het bestemmingsplan "Vreewijk" onder meer plankaart west. Op deze plankaart is duidelijk te zien dat het plangebied binnen dat bestemmingsplan "Vreewijk" valt.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Er is onvoldoende rekening gehouden met belangen reclamanten
Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten wijzen erop dat het ontwerp bestemmingsplan in totaal drie 4-laags bouwblokken mogelijk maakt met balkons die uitkijken over de tuinen en woningen van reclamanten. Zij zullen hierdoor veel zonuren en privacy moeten inleveren. Gelet hierop verzoeken reclamanten om aanpassing van de bouwhoogtes en bouwmogelijkheden.

Reactie
De bouwblokken waarover reclamanten spreken zijn geprojecteerd ten noordoosten van de woningen van reclamanten op een afstand van ca. 15 meter (vanaf de tuinen van reclamanten). Deze bouwblokken zullen een maximale bouwhoogte van 15 meter hebben. In het kader van de af te wegen belangen dient in ogenschouw te worden genomen dat de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Vreewijk" aanzienlijk ruimer zijn. Deze staan bebouwing toe met een bouwhoogte tot 20 meter. In zoverre levert het ontwerpbestemmingsplan, ook voor wat betreft de verdere invulling van de wijk waarbij oude hoge bebouwing plaatsmaakt voor nieuw te bouwen woningen, geen verslechtering op voor reclamanten. De bebouwing aan de voorzijde van de woningen van reclamanten is in de huidige situatie meer dan 20 meter en wordt in de nieuwe situatie vervangen door woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter.
Voor de bebouwing langs de Groene Hilledijk is in de Nota van Uitgangspunten uitgegaan van woningen met 4 bouwlagen met een flauwe kap. Dat komt neer op een maximale hoogte van 13 à 14 meter. De nu voorgestelde woningen zijn ook 4 lagen met een kap. In die zin is er slechts een beperkte wijziging ten opzichte van eerdere plannen. De aanpassing op dit onderdeel is vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening dus beperkt en, mede gelet op de ligging van en afstand tot de woningen van reclamanten, niet zodanig dat dit een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten oplevert. Daarbij is ook in de afweging betrokken dat ook

in de eerdere plannen reeds balkons waren voorzien op de bovenste twee verdiepingen; er is alleen een extra balkon op de eerste verdieping toegevoegd.
Wij zijn kortom van oordeel dat de bebouwingsmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimtelijk aanvaardbaar zijn, zeker in stedelijk gebied waar hier sprake van is.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Onjuiste parkeerbalans
Samenvatting van de zienswijze
De huidige parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte van de 16 dijkappartementen zijn in de parkeertelling niet meegenomen. Gelet hierop is het aannemelijk dat niet aan de parkeereis wordt voldaan zoals bedoeld in de "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam".

Reactie
Zoals hiervoor onder het kopje 'Planbeschrijving' al is aangegeven wordt het maximale aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Het Zuiderhof fase 3' gewijzigd van 243 naar 227 woningen. Daarbij gaat het om 144 appartementen en 83 grondgebonden woningen. Wij verwijzen u ook naar de ambtshalve voorgestelde wijziging onder A., hierna. De 16 dijkwoningen die in deze zienswijze worden genoemd maken geen deel uit van het bestemmingsplan 'Het Zuiderhof fase 3'.

Wij stellen voorop dat in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die er kort samengevat in voorziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren.

Als bijlage 10 bij het ontwerpbestemmingsplan is een parkeertelling gevoegd.
Deze parkeertelling ziet op de hele wijk en omvat het gebied als geheel, ook dus op alle 227 woningen waarop het (ontwerp)bestemmingsplan 'Het Zuiderhof fase 3' betrekking heeft. Hiervoor is een parkeerbehoefte berekend en in beeld gebracht dat (en waar) deze parkeerbehoefte wordt opgevangen. Dit is deels op eigen terrein (77 parkeerplaatsen in het Kopblok) en voor het overige met parkeerplaatsen in het openbaar gebied van de nieuwe woonwijk. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

A. Maximaal aantal woningen
Zoals al eerder is aangegeven worden in fase 3 daadwerkelijk 227 woningen gerealiseerd. In dat verband stellen wij u voor de planregels zodanig te wijzigen dat het maximale aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt 227 bedraagt in plaats van de nu opgenomen 243 woningen.
Artikel 5.2.2. onder c. komt dan als volgt te luiden:
"c. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 227 eenheden;"

Deze wijziging wordt tevens doorgevoerd in de Toelichting op het bestemmingsplan.

B. Voorwaardelijke verplichting parkeren
Om beter aan te sluiten bij de Parapluherziening Parkeren wordt voorgesteld om artikel 10 van de planregels als volgt te redigeren:
Artikel 10.
1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, alsmede voor het laden en lossen van goederen, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren of de rechtsopvolgers daarvan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren op eigen terrein en van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 10 lid 1, mits voldaan wordt aan de in het Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren of de rechtsopvolgers daarvan opgenomen regels en voorwaarden.

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. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.
Voor onderhavige ontwikkeling is op 17 juli 2019 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt.
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

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 “Het Zuiderhof fase 3”
2. Ingekomen zienswijze
3. Advies Wijkraad Vreewijk d.d. 27 mei 2021

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juli 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. Zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3", NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3- met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2170Zuiderhof3- gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De griffier, De voorzitter,