



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 2.2, 3.1, 3.2 en 3.5 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden', NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Geen.

Toelichting:

Aanleiding

De nu geldende bestemmingsplannen voor Hoogvliet Midden (Boomgaardshoek, Hoogvliet Stadshart en Deeldijk) worden geactualiseerd. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan Hoogvliet Midden ligt in het gebied Hoogvliet, ten zuidwesten van het centrum van Rotterdam.



De begrenzing is verder mede afgestemd op de grens van geldende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het middengebied van Hoogvliet en wordt begrensd door de Groene Kruisweg en de Laning aan de noordzijde, de Aveling aan de zuidzijde en de gemeentegrens met Albrandswaard aan de oostzijde.



Figuur: plangebied begrensd door rode lijn

Ontwikkelingen

- Unielocatie/Vlietpark

Op basis van het vorige bestemmingsplan is een vergunning verleend voor het woningbouwplan Vlietpark (54 eengezinswoningen).

- Woongebied – 1

Momenteel liggen op deze locatie het voormalig deelgemeentekantoor, het parkeerterrein ten noorden daarvan en het politiebureau. In het Woningbouwprogramma Hoogvliet 2019-2026 wordt uitgegaan van de sloop van het kantoor en het politiebureau om plaats te maken voor de nieuwbouw van maximaal 300 woningen.

- Woongebied – 2

Op deze locatie worden 150 woningen mogelijk gemaakt. Er is een concrete ontwikkeling voorzien van 99 nieuwe appartementen, waaronder 82 sociale huurwoningen en 17 midden huurwoningen.

- Woongebied – 3

Op deze locatie zijn maximaal 200 woningen toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van een mix van eengezinswoningen, appartementen tot drie lagen hoog en een aantal hoogte accenten. De invulling van dit project hangt samen met de parkeerdrukontwikkeling in en rondom het Stadshart.

- Woongebied – 4

Op deze locatie worden maximaal 35 eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Er wordt momenteel gekeken naar de mogelijkheid om 25 tot 35 eengezinswoningen te bouwen op de hoek van de Aveling en Endenhout/Holwinde (Endenhout 3: waar nu een schoolgebouw en gymzaal staan). Het voorliggende plantsoen aan de Endenhout wordt vergroot en in het plan komt een autovrij groen woonhof waar kleine kinderen veilig kunnen spelen.



- Gemengd – 1

In de huidige situatie heeft deze locatie de bestemming Centrumdoeleinden IV. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het bedrijf aan Leemkuil 11 een bestemmingswijziging naar Bedrijf gehad en is de rest van de locatie alleen nog maar voor wonen bestemd. Er zijn nu maximaal 100 woningen toegestaan

- Gemengd – 2

Deze locatie betreft Middenbaan Noord 210, waar nu een kantoorgebouw aanwezig is. In het geldende bestemmingsplan is deze locatie een onderdeel van de op ontwikkeling gerichte bestemming Centrumdoeleinden II. De bestemming Gemengd-2 maakt zowel de huidige kantoren mogelijk als een ontwikkeling met maximaal 120 nieuwe woningen in 6 lagen.

Milieu en natuur

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek verricht op de aspecten externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, natuur/stikstof, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Op grond van de Wet geluidhinder is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan akoestisch onderzoek gedaan naar alle geluidgevoelige bestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd, of waar nog geen omgevingsvergunning voor is afgegeven. Waar geluidbelastingen boven de voorkeurswaarden zijn berekend zijn deze als hogere waarden vastgesteld. Het Besluit hogere waarden is als bijlage bij de regels gevoegd. De groepsrisico's van de relevante risicobronnen worden, mede gezien het afwezige of beperkte effect van het bestemmingsplan op het groepsrisico, door ons college als verantwoord gezien. Na de terinzagelegging is een stikstofberekening met het actuele rekenmodel uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt. Dit betekent dat nader onderzoek of maatregelen niet nodig zijn en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan, dit wordt met ambtshalve wijziging A5 verwerkt in de toelichting.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State heeft ons college aanleiding gezien om het reeds genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit te herzien, in die zin dat de motivering van het besluit is uitgebreid. Dit aangepaste m.e.r.-beoordelingsbesluit is bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Duurzaamheid

De ontwikkelmogelijkheden in het bestemmingsplan Hoogvliet Midden zijn voor het grootste deel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan zelf is duurzaamheid daarom geen sturend thema, daarvoor is de bouwplanfase het geëigende moment. Het Rotterdamse kwaliteitsbeleid wonen is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid zal initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde. Voor de ontwikkelingen in Hoogvliet Midden zullen nota's van uitgangspunten worden vastgesteld (mits de gronden in eigendom van de gemeente zijn en/of een afwijking van het bestemmingsplan nodig is). Via de nota van uitgangspunten zal worden gestuurd op het realiseren van de duurzaamheidsambities. Zie voor duurzaamheid ook paragraaf 4.1.7 in het bestemmingsplan.



Participatie

Het wettelijk vooroverleg maakt onderdeel uit van de participatie. Het resultaat van het vooroverleg is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan in hoofdstuk 9.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de gebiedscoördinator van Hoogvliet Noordoost met een verzoek om het plan met de wijkraad te bespreken. De wijkraad is uitgenodigd om een advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Tijdens de informatieavond op 26 januari 2023 konden belangstellenden vragen stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 6 januari 2023 tot en met 16 februari 2023. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen, ons commentaar en onze conclusie daarop wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage. De zienswijzenrapportage bevat ook een aantal ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De meeste ontwikkelingen maken deel uit van de grondexploitatie Hoogvliet Stadshart. De overige ontwikkelmogelijkheden zijn overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan, en hebben daarmee geen financiële gevolgen voor het bestemmingsplan Hoogvliet Midden, of de kosten hiervan kunnen worden gedekt bij verkoop van de grond aan een initiatiefnemer.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W.A.J.J. Houtman, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Midden'
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen
- Bijlage 4: namenlijst reclamanten/natuurlijke personen
- Bijlage 5: zienswijzenrapportage



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 2.2, 3.1, 3.2 en 3.5 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden', NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,