

**Aan** : Commissie Bouwen, Wonen en  
Buitenruimte

**Datum** : 24 juni 2021

**Betreft** : Vaststelling bestemmingsplan  
Tweebosbuurt Zuid-Oost  
(overlegvergadering 30 juni 2021)

**Van:** M.R.D. Binda / L. van der Sar  
**Telefoon:** 06 39 11 61 27 / 06 22512176  
**E-mail:** l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

**Doel van de bespreking:**

Het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost is ter advisering geagendeerd. U wordt gevraagd te adviseren over de bij dit bestemmingsplan ingediende zienswijzen. Tevens wordt u gevraagd te adviseren over de afdoening van de motie Vonk ea 'Bouwen aan een nieuwe buurt met karakter' (18bb10331).

**Voorgeschiedenis:**

De herontwikkeling van de Tweebosbuurt (commissiebehandeling BWB op [21 november 2018](#), vastgesteld in gemeenteraadsvergadering van [29 november 2018](#)) valt grotendeels binnen de ruimte die het vigerend bestemmingsplan '[Afrikaanderwijk](#)' biedt of via een reguliere procedure ex art. 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Echter, er is voor de ontwikkeling van de twee meest zuidelijke woonblokken een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Op [22 juni 2021](#) heeft de subcommissie bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden over dit bestemmingsplan en heeft de reclamant de zienswijze toegelicht. De subcommissie heeft nog niet geadviseerd over de ingediende zienswijzen en heeft aangegeven eerst het debat met de wethouder te willen voeren in de commissie BWB.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Van Dijk tijdens de hoorzitting over de rooilijn en de boompartij is een wethoudersbrief toegezegd met een nadere toelichting op de gestelde vraag.

**Te bespreken stukken:**

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Tweebosbuurt ([21bb6218](#)) met bijlagen:
  - Ingekomen zienswijzen en namenlijst;
  - Ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost ([21bb6230](#));
  - Advies Wijkraad Afrikaanderwijk d.d. 30 maart 2021 ([21bb6233](#));
  - Aanvullende geluidnotitie van i-bureau Stadsontwikkeling over Emily Hobhousestraat d.d. 12 mei 2021 ([21bb6218](#))

Blad: 2/3  
Datum: 24 juni 2021

Daarbij betrekken:

- Afdoeningsvoorstel motie Vonk ea 'Bouwen aan een nieuwe buurt met karakter'(18bb10331) (21bb6151 met bijlage 21bb6801)
- Verslag hoorzitting 22 juni 2021 bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost
- Advisering subcie bestemmingsplannen ingediende zienswijzen

**Mogelijke aandachtspunten:**

Advies wijkraad Afrikaanderwijk

De wijkraad Afrikaanderwijk heeft geadviseerd over het bestemmingsplan met een aantal aandachtspunten (bijlage 4 bij het raadsvoorstel).

Moderniseringsgebied ex art. 3.5 Wro

Om de herontwikkeling te kunnen realiseren zullen gronden worden verworven middels minnelijke verwerving. Mocht dit niet haalbaar zijn, zal er tot onteigening moeten worden overgegaan. De basis hiervoor wordt gelegd in dit aan u voorgelegde ontwerp-bestemmingplan; het plangebied wordt bestemmingsplan aangewezen als moderniseringsgebied in de zin van art. 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bepaalt dat in een bestemmingsplan gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen de aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van (nagenoeg) gelijke bouwmassa. De plangrens in het bestemmingsplan vormt zowel de eigendomsgrens als de eventuele onteigeningsgrens.

Cultuurhistorie

De '[Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk](#)' is een belangrijke basis voor de nieuwbouw in de Tweebosbuurt. Enkele beeldbepalende panden aan de Riebeekstraat zullen worden gehandhaafd die binnen de transformatie van de wijk vallen, maar behoren niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan.

Geluid

Uit uitgevoerd akoestisch onderzoek zou blijken, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' als voor 'spoorweglawaaï' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is. Voor de realisatie van de voorziene woningen dient een ontheffing van de Wet geluidhinder te worden verkregen, conform het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Er wordt gesteld dat hieraan wordt voldaan daar het een herstructureringsproject betreft waardoor kwalitatief betere woningen met verbeterd akoestisch klimaat zouden ontstaan en er de mogelijkheid is om (tenminste één) geluidsluwe gevel(s) en/of buitenruimte per woning te situeren.



**Blad:** 3/3  
**Datum:** 24 juni 2021

#### M.e.r.-beoordelingsbesluit

Er zou geen m.e.r.-beoordelingsbesluit noch een m.e.r. benodigd zijn. De reclamant stelt anderszins.

De reclamant gaat in zijn zienswijzen in op bovenstaande aandachtspunten en vraagt tevens aandacht voor verkeersdruk en dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe parkeergelegenheid praktisch geborgd zal worden.

#### **Financiële consequenties:**

Conform artikel 6.12 lid 2 Wro wordt van het opstellen van een exploitatieplan afgezien daar verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins wordt verzekerd, middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. De gemeente heeft hiervoor een voorziening getroffen.

Om de herontwikkeling te kunnen realiseren moeten gronden verworven worden. Getracht zal worden de gronden middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, zullen de gronden door onteigening worden verworven en zal er een voorstel hiertoe aan de raad moeten worden voorgelegd. Na verwerving van de gronden door de gemeente zal de grond worden uitgegeven aan de ontwikkelaar. Met deze gronduitgifte zou het kostenverhaal verzekerd moeten zijn.

De kosten van de minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de grondexploitatie. Daarmee zou de verwerving gedekt zijn en de uitvoering van het plan zijn geborgd.

#### **Verdere procedure:**

Raadsbehandeling is voorzien op 8 juli 2021. U kunt aangeven of u het wilt agenderen als hamerstuk (A) of als kort bespreekstuk (B).