

Rotterdam,

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Blok S, Parkstad Zuid"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Blok S, Parkstad Zuid", NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-on01, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 4 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Blok S, Parkstad Zuid" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 5 juli 2019 t/m donderdag 15 augustus 2019.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De gemeente Rotterdam heeft overeenstemming bereikt met Vestia over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. Veel woningen worden daarbij gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Gelijktijdig gaat ook de ontwikkeling van Parkstad zuid van start, een woongebied direct ten westen van de Tweebosbuurt, daar waar in het verleden een remise was gevestigd van de RET. Om de huidige bewoners van de Tweebosbuurt de mogelijkheid te bieden om vooruitlopend op de sloop van hun woning een vervangende woning te betrekken, is afgesproken één van de beoogde woongebouwen in Parkstad zuid, versneld te realiseren. Het betreft een gebouw dat in het stedenbouwkundig plan wordt aangeduid als Blok S met maximaal 150 woningen en een levendige plint met commerciële voorzieningen. De locatie van dit gebouw is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kop van Feijenoord" en voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Omdat het voornemen in strijd is met de bepalingen in de planregels, is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

Plangebied

Het plangebied betreft het meest zuidelijke deel van het gebied dat bekend staat als Parkstad, nabij de kruising van de Hilledijk en de Putselaan. De Hilledijk en de Putselaan vormen ook de grens van het plangebied aan respectievelijk de west- en zuidzijde. De overige grenzen zijn niet als zodanig herkenbaar in het huidige landschap, maar de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de plangrens met het bestemmingsplan "Parkstad". De oostgrens betreft de begrenzing op grond van het stedenbouwkundig plan. Ten oosten van het plangebied is op termijn eveneens een woongebouw voorzien waarvoor een separate procedure wordt doorlopen.

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan zal voorzien in één bouwblok in de oksel van de 2e Rosestraat en de Hilledijk. Hoewel het blok voor 'nu vrij in het veld' zal staan, maakt het op termijn volwaardig deel uit van het plan Parkstad. Het zal dan ook worden omringd door diverse woonblokken en deel uitmaken van de bebouwingswand langs de Putselaan. Om die reden is een bebouwingsopzet voorgesteld die aan de zuidzijde aansluit op de bouwhoogte langs deze laan. Aan de oostzijde is een hoogteaccent (toren) beoogd die de open ruimte afbakt. Aan de zijde van de Putselaan is ruimte voor een commercieel programma in de plint. Het gebouw zal aan drie zijden een woonfunctie kennen met eengezinswoningen die hun voorkeur aan de straat krijgen.

De plint aan de 2e Rosestraat zal een heel andere betekenis krijgen; hier ligt het gebouw direct aan een drukke straat, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen. Vanwege de beeldbepalende ligging zal de plint langs de 2e Rosestraat een levendige uitstraling krijgen, met commerciële/maatschappelijke functies. Hier wordt op de begane grond niet gewoond.

In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat de minimale hoogte van de (grondgebonden) eengezinswoningen drie bouwlagen dient te zijn, met plaatselijke hoogteaccenten van vier lagen. Aan de kant van de 2e Rosestraat geldt een minimale hoogte van 16,5 meter, waarvan de begane grond minstens 4,5 meter hoog is. Het volume heeft daar minimaal 5 bouwlagen aan deze zijde komt ook de woontoren.



Met opmerkingen [BMv(1)]: Niet op deze manier opnemen. Suggestie:
De gemeente en Vestia hebben in de samenwerkingsovereenkomst Tweebosbuurt afgesproken om daar voor een deel van de huidige bewoners van de Tweebosbuurt nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.

Deze toren heeft maximaal 16 lagen en een maximale hoogte van 50 meter, waardoor deze gelijk oploopt met de andere hoogte-accenten in de omgeving.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Blok S, Parkstad Zuid" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 5 juli 2019 t/m donderdag 15 augustus 2019.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en de verbeelding (plankaart) hebben ook de volgende stukken ter inzage gelegen:

- Geluidonderzoek d.d. 13-06-2019;
- Quicksan Flora en Fauna d.d. 26-09-2018
- Aanvullend en nader bodemonderzoek d.d. 21 november 2018
- Watervergunning d.d. 11 juni 2018
- Nota van Uitgangspunten Parkstad Blok S d.d. 28 januari 2019
- Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Lijst van bedrijfsactiviteiten

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Ook is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze.

Advies wijkraad Afrikaanderwijk

De Wijkraad Afrikaanderwijk is positief over het ontwerp van Blok S, en noemt daarbij expliciet de kwaliteit van het ontwerp en het behoud van cultuur-historische waarden. De Wijkraad stelt voor om in de plint aan de 2^e Rosestraat een "ruimte te creëren voor een Buurtgebouw, waarbij de aanbesteding wordt gegund aan een organisatie die hier zoveel ervaring in heeft dat zij een gevarieerd, educatief en verbindend programma kan aanbieden."

Het bestemmingsplan maakt voor de plint een 'gemengd' programma mogelijk. Naast woningen, dienstverlening, kantoren en horeca, zijn ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk (waaronder een buurtvoorziening). Om te bepalen wat er in de plint komt, doet de gemeente een markttoets. De markt zal dus met een voorstel komen hoe invulling aan de plint te geven.

Daarnaast stelt de Wijkraad voor om Blok S te spiegelen op het terrein van Bok T [en deze te vullen met sociaal programma. De wijkraad maakt zich zorgen om het tekort aan sociale woningen in het gebied.](#)



Voor wat betreft het programma wordt door Stadsontwikkeling momenteel onderzocht, in het kader van de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338, D66 Rotterdam), wat de mogelijkheden zijn voor meer aantallen woningen en voorzieningen. Daarbij gaat het om het onderzoeken van verdichtingsmogelijkheden in een brede diversiteit aan woningtypen, zowel in het huur- als koopsegment. Aan de raad zal worden gevraagd hierover een besluit te nemen.

De overige adviezen die de Wijkraad geeft hebben geen directe relatie met Blok S,

De overige adviezen die de Wijkraad geeft hebben geen directe relatie met Blok S, maar hebben betrekking op besluiten omtrent de bredere ontwikkeling en vernieuwing van de Tweebosbuurt. Hiervoor wordt verwezen naar eerdere besluiten in het kader van de vernieuwing van de Tweebosbuurt, waaronder het raadsbesluit van november 2018. De gemeenteraad heeft in dat kader besluiten genomen over de stedenbouwkundige structuur, het programma en de financiën van de totale opgave.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Via de gronduitgifte worden de gemeentelijke (plan)kosten gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar en bestaat er geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

V.J.M. Roozen

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan “Blok S, Parkstad Zuid” met bijlagen
2. Advies Wijkraad Afrikaanderwijk d.d. 12 augustus 2019



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

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

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Blok S, Parkstad Zuid",
NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-on01 met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-on01, ongewijzigd vast te stellen
overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

