



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,

Zienswijzenrapportage en ambtshalve voorgestelde wijzigingen vaststellen bestemmingsplan Hoogvliet Midden

Hieronder de zijn de drie ingekomen zienswijzen puntsgewijs van een reactie en een voorstel voorzien. Bij de zienswijzen 2.2, 3.1, 3.2 en 3.5 wordt voorgesteld deze zienswijzen gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals is aangegeven.

Daarna zijn een aantal ambtshalve voorgestelde wijzigingen opgenomen, voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de daar aangegeven manier gewijzigd vast te stellen.

1. Rijkswaterstaat

Deze zienswijze heeft betrekking op het thema verkeer.

1.1. Analyse verkeerseffecten Hoofdwegennet

Reclamant stelt dat het van belang is dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijkswegen in beeld worden gebracht. Reclamant verzoekt ons een verder uitgewerkte mobiliteitsparagraaf op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. In het geval van negatieve effecten verzoekt reclamant dat in de analyse wordt aangegeven welke maatregelen hiertegen worden getroffen, wat daarvan de financiële haalbaarheid is en hoe de realisering is geborgd.

Reactie:

De bijdrage van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte aantal nieuwe woningen is beperkt ten opzichte van het totaal aantal autoritten per etmaal dat door de bebouwing in Hoogvliet wordt gegenereerd, en zal zich verspreiden over de verschillende ontsluitingswegen. Wij vinden het niet doelmatig om voor zo'n beperkt effect een analyse op te stellen en een mobiliteitsparagraaf op te nemen. Het is ons ook niet duidelijk wat als een negatief effect van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de rijksweg A15 gezien zou moeten worden. Dan wel waarom een bijdrage van het extra verkeer door de nieuwe woningen aan een knelpunt op de rijksweg tot maatregelen ten laste van deze ontwikkelingen zou moeten leiden.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Port of Rotterdam

Deze zienswijze heeft betrekking op de thema's geluid en externe veiligheid.

2.1. Opnieuw berekenen geluidbelasting

De reclamant constateert dat in het akoestisch onderzoek het nestgeluid beschouwd is. Volgens de reclamant is in dit onderzoek de omzetting van L_{etmaal} naar L_{den} voor het industrielawaai niet correct uitgevoerd. Reclamant merkt op dat zolang er geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld voor de gezoneerde industrieterreinen, L_{etmaal} -waarde, conform de huidige rekenvoorschriften en de voorschriften onder de Omgevingswet, gelijk is aan de L_{den} -waarde. Reclamant verzoekt om de geluidbelasting opnieuw te berekenen aan de hand van de voorschriften en de berekende geluidwaarden te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie:

Het nestgeluid van afgemeerde schepen is thans nog geen wettelijke geluidbron (Dit is onder de Omgevingswet wel het geval). Het onderzoek naar het nestgeluid en het industrielawaai inclusief het nestgeluid is uitgevoerd om te betrekken bij de afweging die gemaakt moet worden bij het vaststellen van hogere waarden voor de wettelijke

geluidbronnen. Een nieuwe berekening wordt door ons niet zinvol geacht. Uit een nieuwe berekening kan blijken dat de gezamenlijke geluidsbelasting op een aantal gevels hoger is dan nu is berekend. Maar deze geluidsbelasting kan niet zodanig hoog blijken te zijn dat dit de afweging die gemaakt is bij het vaststellen van hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder zou moeten veranderen.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Ontbreken geluidzones op de verbeelding

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding 'geluidzone industrie'. De geluidzone van Botlek-Pernis overlapt het gehele plangebied en de geluidzone Waal-Eemhaven een klein deel. Wij verzoeken u de verbeelding hierop aan te passen en eveneens de bijbehorende planregel toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Reactie:

De reclamant heeft gelijk, dit is een omissie in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen u voor het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Aan de verbeelding worden toegevoegd de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie 1' voor de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Botlek - Pernis, en 'geluidzone - industrie 2' voor de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Waal - Eemhaven.

Regels:

Aan artikel 46 'Algemene aanduidingsregels' wordt toegevoegd:

"46.4 geluidzone - industrie 1

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Botlek - Pernis

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 1" zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare belasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of, anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

46.5 geluidzone - industrie 2

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Waal-, Eemhaven

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 2" zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of, anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan."

2.3. Aanpassen onderzoeksrapport Externe Veiligheid

Reclamant stelt dat het onderzoek Externe Veiligheid, dat als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan, niet actueel is. Volgens het onderzoek zou het invloedsgebied van het bedrijf Koole over het plangebied zijn gelegen. Reclamant merkt op dat er sinds het verrichten van voorgenoemd onderzoek een nieuwe QRA voor het bedrijf Koole beschikbaar is geworden, waaruit blijkt dat het invloedsgebied kleiner is. Reclamant verzoekt ons om het onderzoeksrapport Externe Veiligheid hierop aan te passen.

Reactie:

Het onderzoek Externe Veiligheid is inderdaad voor wat betreft groepsrisico niet actueel (voor plaatsgebonden risico wel). Daarom is in oktober 2022 het onderzoek Groepsrisico uitgevoerd, dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. In dit recentere onderzoek is uitgegaan van het kleinere invloedsgebied van het bedrijf Koole. In plaats van het aanpassen van het onderzoeksrapport Externe Veiligheid is ervoor gekozen om de update van de groepsrisicoberekeningen als bijlage bij te voegen. Dit is aangegeven in paragraaf 6.8 van de toelichting.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Onderbouwen groepsrisico

Reclamant stelt dat het onderzoek Externe Veiligheid en het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk maken of de toename met circa woningen, waarin het bestemmingsplan voorziet, gevolgen hebben voor het groepsrisico. Reclamant verzoekt nadere onderbouwing hiervan.

Reactie:

In het onderzoek Groepsrisico (met daarin de actuele en voor het bestemmingsplan gebruikte groepsrisicoberekening) is aangegeven met welke toename in woningen rekening is gehouden. In het onderzoek en de toelichting is per risicobron aangegeven of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt gevolgen hebben voor het groepsrisico, en zo ja welke gevolgen. Onzes inziens is hiermee op dit punt voldoende duidelijkheid geboden.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. AIM Advocaten vastgoedrecht namens Kroonenberg (Gotthard Vastgoed B.V.)

Deze zienswijze heeft betrekking op de thema's detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen.

3.1. Beperking vestigingsgrootte detailhandel

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan een maximum bruto vloeroppervlak (b.v.o.) geldt per vestiging voor detailhandel binnen de bestemming "Centrum". Reclamant is eigenaar van winkelcentrum Hoogvliet, welke de bestemming "Centrum" heeft gekregen. Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan bovenstaande beperking van b.v.o. per detailhandel vestiging niet geldt voor het winkelcentrum. Volgens reclamant zijn op dit moment al meerdere winkels aanwezig die groter zijn dan de voorgestelde limiet van 1.400 m². Reclamant stelt dat in elk geval de bestaande vestigingen die het voorgestelde maximum b.v.o. overschrijden positief moeten worden bestemd en verzoekt om voor het winkelcentrum Hoogvliet, net als in het vigerende bestemmingsplan, geen maximum op te nemen voor het b.v.o. per detailhandelsvestiging.

Reactie:

De reclamant heeft gelijk, het is een omissie dat voor het winkelcentrum Hoogvliet een maximum b.v.o. van 1.400 m² per vestiging voor detailhandel is opgenomen. Deze limiet komt in het geldende bestemmingsplan Hoogvliet Stadshart, waarin het winkelcentrum Hoogvliet is gelegen inderdaad niet voor. In het bestemmingsplan Boomgaardshoek, dat eveneens door het bestemmingsplan Hoogvliet Midden zal worden vervangen, komen tussen Akkerwinde en Erica de bestemmingen 'Winkels' en 'Winkels waarboven woningen' voor. In de laatstgenoemde bestemming is opgenomen dat voor winkels een maximum van 1.400 m² per vestiging geldt. In het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden hebben zowel het winkelcentrum Hoogvliet als de winkelbestemmingen in Boomgaardshoek de bestemming 'Centrum' gekregen. Omdat er geen onderscheid naar gebieden is gemaakt binnen de bestemming 'Centrum' is de genoemde limiet per abuis ook van toepassing op het winkelcentrum Hoogvliet. De winkelbestemmingen (en in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum') in Boomgaardshoek hebben samen een oppervlak van circa 2.300 m². De limiet van 1.400 m² per vestiging voorkomt dat het hele oppervlak van circa 2.300 m² door één detailhandelsvestiging wordt ingenomen, hetgeen als onwenselijk wordt gezien. Wij stellen daarom voor om het maximum b.v.o. per detailhandelsvestiging op te blijven nemen, maar om daaraan toe te voegen dat dit alleen geldt voor het bestemmingsvlak in Boomgaardshoek, tussen Akkerwinde en Erica.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:

Artikel 8.3.4 komt als volgt te luiden:

"8.3.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelegen in Boomgaardshoek, tussen Akkerwinde en Erica, geldt een maximum b.v.o. van 1400 m² per vestiging."

3.2. Ruimte voor dienstverlening

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan in principe enkel detailhandel op de begane grond is toegestaan. Reclamant stelt dat dit niet overeenkomt met de ambitie die de gemeente volgens de Ontwikkelvisie Stadshart Hoogvliet en de Omgevingsvisie Rotterdam zou hebben. Reclamant geeft ook aan dat de gemeente recent contact heeft gezocht om een ruimte in het winkelcentrum te huren ten behoeve van zogeheten "wijkhubs", hetgeen volgens reclamant een vorm van kantoorgebruik is. Reclamant verzoekt om de functies dienstverlening en kantoor op de begane grond van winkelcentrum Hoogvliet toe te staan, wat betreft kantoor zo nodig beperkt tot een maximum b.v.o. van 350 m² per vestiging en een totaal maximum van 1.500 m² voor het gehele winkelcentrum.

Reclamant stelt dat met het voorstel initiatieven zoals bankkantoren, makelaarskantoren en de gemeentelijke "wijkhub" in het winkelcentrum kunnen worden gefaciliteerd, zonder ruimte te bieden aan onwenselijk grote kantoorontwikkelingen.

Reactie:

Wij hebben geconstateerd dat de bestemming 'Gemengde bebouwing' die in het geldende bestemmingsplan Hoogvliet Stadshart aan het winkelcentrum is toegekend niet op een juiste wijze is omgezet naar de bestemming 'Centrum' in het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden. De bestemming 'Gemengde bebouwing' staat winkels toe. Waarbij de definitie van 'winkel' als volgt is: "Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen".

Op basis van deze definitie is waar 'winkel' is toegestaan zowel detailhandel als dienstverlening toegestaan. In de huidige wijze van bestemmen die de gemeente Rotterdam hanteert wordt een onderscheid gemaakt tussen detailhandel en dienstverlening. Dienstverlening wordt op aanzienlijk meer locaties als wenselijk gezien dan detailhandel. Maar waar detailhandel als wenselijk wordt gezien wordt nagenoeg altijd ook dienstverlening als wenselijk gezien. Wij vinden het niet juist, en zien ook geen redenen, om met het nieuwe bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheid van het winkelcentrum te beperken en dienstverlening uit te sluiten. Bankfilialen, makelaarskantoren en vergelijkbaar gebruik wordt door de gemeente Rotterdam als dienstverlening gezien. Voor wat betreft dienstverlening (waaronder bankfilialen en makelaarskantoren) zien wij de zienswijze van de reclamant als gegrond.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:

Aan artikel 8 'Centrum' lid 1 'Bestemmingsomschrijving' wordt als sub b het volgende toegevoegd (en de subs daarna worden vernummerd): "dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;"

3.3. Ruimte voor wijkhubs en kantoren

Zie bij zienswijze 3.2.

Reactie:

Wijkhubs en dergelijke worden door de gemeente als maatschappelijke voorzieningen. Zowel maatschappelijke voorzieningen als kantoren zijn in het geldende bestemmingplan binnen het winkelcentrum alleen toegestaan waar dit met een aanduiding is aangeven. Wij vinden het niet passen bij de functie van het winkelcentrum om in het hele winkelcentrum maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren tot een bepaald oppervlak toe te staan. En wij vinden het niet juist om een dergelijke verruiming van gebruiksmogelijkheden door te voeren nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelengen. Als de gemeente ruimte in het winkelcentrum wil huren voor een maatschappelijke voorziening dan is daar t.z.t. een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nodig.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4. Ruimte voor horeca

Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt in winkelcentrum Hoogvliet horeca alleen op specifieke locaties op de begane grond toegestaan, waarbij is bepaald dat het uitsluitend mag gaan om gebruik als café/restaurant en snackbar. Reclamant stelt dat dit niet aansluit op gemeentelijk beleid zoals het Horecagebiedsplan Hoogvliet 2022-2024 en de Ontwikkelvisie Stadshart Hoogvliet. Reclamant merkt op dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan nieuwe horecaontwikkelingen of het toestaan van andere horecavormen alleen mogelijk is middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse bestemmingsplanafwijking. Dit maakt het volgens reclamant lastig om horeca-exploitanten aan te trekken.

Reclamant verzoekt om overal in het winkelcentrum horeca op de begane grond toe te staan, eventueel met een beperking van het maximum b.v.o. (totaal en/of per vestiging) en om de beperking van het horecagebruik op te heffen om zo alle horeca-activiteiten

genoemd in het Horecagebiedsplan, met uitzondering van de activiteiten 3, 15, 16, 17 en 18, toe te staan.

Reactie:

Het gemeentelijk beleid (in de eerste plaats het Horecagebiedsplan) geeft aan wat de gemeente wenselijk vindt ten aanzien van horecavestigingen. De lijn van de gemeente bij het opstellen van gebiedsbestemmingsplannen zoals Hoogvliet Midden is dat horeca alleen positief wordt bestemd waar dit aanwezig is. Nieuwe horecaontwikkelingen zijn inderdaad alleen mogelijk met een buitenplanse bestemmingsplanafwijking. De gemeente kiest hiervoor om bij elke aanvraag voor een nieuwe horecavestiging maatwerk te kunnen leveren passend in het gemeentelijke horecabeleid.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5. Gerealiseerde woningen op de verdieping

In het ontwerpbestemmingsplan is in beginsel overal op de verdiepingen wonen toegestaan. Voor enkele locaties geldt hierop een uitzondering: bij de functieaanduiding "wonen uitgesloten" is wonen niet toegestaan, maar zijn de verdiepingen alleen bestemd voor detailhandel en dienstverlening. Reclamant geeft aan in de afgelopen jaren, met medewerking van het College van B&W, al 47 woningen te hebben gerealiseerd op locaties waar het ontwerpbestemmingsplan wonen uitsluit. Daarnaast is reclamant bezig met de voorbereiding van twee transformaties voor in totaal 7 andere woningen op dergelijke locaties. Voor een van deze transformaties is al een vergunningsaanvraag ingediend, de ander volgt nog.

Reclamant stelt dat in elk geval voor alle bovengenoemde locaties waar woningen zijn of worden gerealiseerd uitsluiting van wonen middels de functieaanduiding "wonen uitgesloten" niet aan de orde kan zijn. Verder verzoekt reclamant om wonen op de verdiepingen overal in het winkelcentrum mogelijk te maken en om een nieuwe functieaanduiding op te nemen die naast wonen óók gebruik als detailhandel, dienstverlening, kantoor en horeca mogelijk maakt op bepaalde locaties.

Reactie:

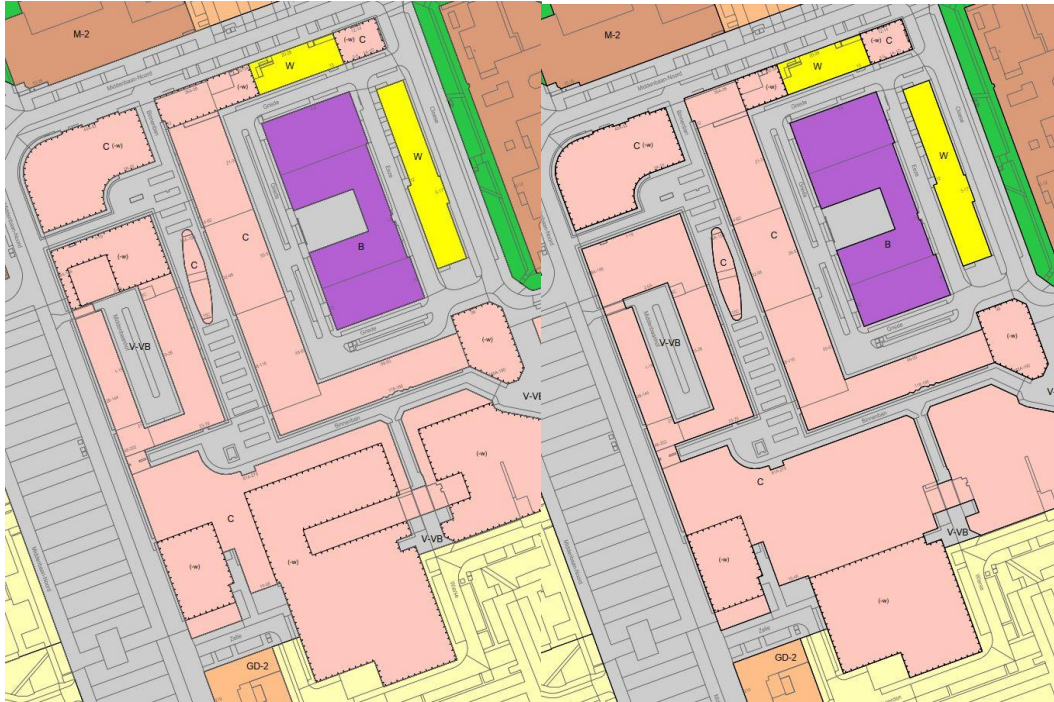
De reclamant heeft gelijk. Waar de bovengenoemde woningen zijn vergund en gerealiseerd moet de functieaanduiding "wonen uitgesloten" van de verbeelding worden verwijderd. Dit is over het hoofd gezien bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Waar de bovengenoemde 47 woningen op de verdiepingen zijn gerealiseerd wordt de functieaanduiding "wonen uitgesloten" van de verbeelding verwijderd. Zoals aangegeven op de onderstaande afbeelding, links nu en rechts het voorstel:



3.6. Transformatie naar woningen en toestaan andere functies

Zie bij 3.5.

Reactie:

In het bestemmingsplan kunnen geen woningen worden opgenomen die nog niet zijn vergund. Tenzij het om woningen gaat waarvoor bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan milieuonderzoek is uitgevoerd en die vervolgens waren opgenomen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Bij de bovengenoemde in voorbereiding zijnde transformaties naar 7 woningen is dit niet het geval.

Wij zien geen redenen om, zoals de reclamant verzoekt, met een functieaanduiding op voorhand ter plaatse van de op de verdiepingen gerealiseerde woningen ook een aantal andere functies mogelijk te maken. Zeker niet nu het ontwerpbestemmingsplan al als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7. Faciliteren wonen op de verdieping

Reclamant merkt op dat de bestemming 'Centrum' geen planregeling heeft waarmee het gebruik en bouwen op de begane grond ten behoeve van het wonen op de verdieping is geregeld. Reclamant stelt dat er overal waar wonen op de verdieping is/wordt gerealiseerd sprake dient te zijn van tenminste een entree en een stijgpunt op de begane grond. Reclamant verzoekt hiervoor een regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

In de planregels bij de bestemming 'Centrum' is opgenomen dat "voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies", waaronder "woningen" zijn toegestaan. Entrees en stijgpunten op de begane grond zijn hierbij inbegrepen.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8. Wonen op de begane grond

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens binnen de bestemming "Centrum" wonen op de begane grond toegestaan. Reclamant is echter van mening dat er enkele locaties zijn waar transformatie naar wonen voor de hand ligt. Reclamant verwijst hierbij naar de ruimte gelegen op Middenbaan-Noord 36D. Deze ruimte staat al zes jaar leeg en een transformatie naar woningen zou volgens reclamant de omgeving kunnen verlevendigen. Reclamant verzoekt om binnen het bestemmingsplan voor deze locatie ruimte te bieden voor wonen.

Reactie:

Het bestemmingsplan Hoogvliet Midden is bedoeld als actualisering van de geldende bestemmingsplannen. Ongeacht hoe de gemeente tegenover de door de reclamant gewenste transformatiemogelijkheden staat is het bestemmingsplan Hoogvliet Midden (in deze fase van de procedure) niet het geëigende plan om deze transformaties naar woningen mogelijk te maken. Aangezien de milieuonderzoeken voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, en het bestemmingsplan al als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.9. Hoogbouw

Reclamant wil op twee locaties woontorens toevoegen met een bouwhoogte van ca. 45 meter en in totaal ca. 110 nieuwe woningen. Reclamant geeft aan geen gelegenheid te hebben gehad om de bouwplannen te delen met de gemeente, omdat reclamant niet is betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de (hoog)bouwplannen mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie:

Het bestemmingsplan Hoogvliet Midden is onderdeel van een actualiseringsopgave. Het doel van dit bestemmingsplan is niet om te inventariseren of er initiatieven voor ontwikkelingen zijn en om daarover bij het opstellen van dit bestemmingsplan te besluiten. Zie verder de reactie bij zienswijze 3.7.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

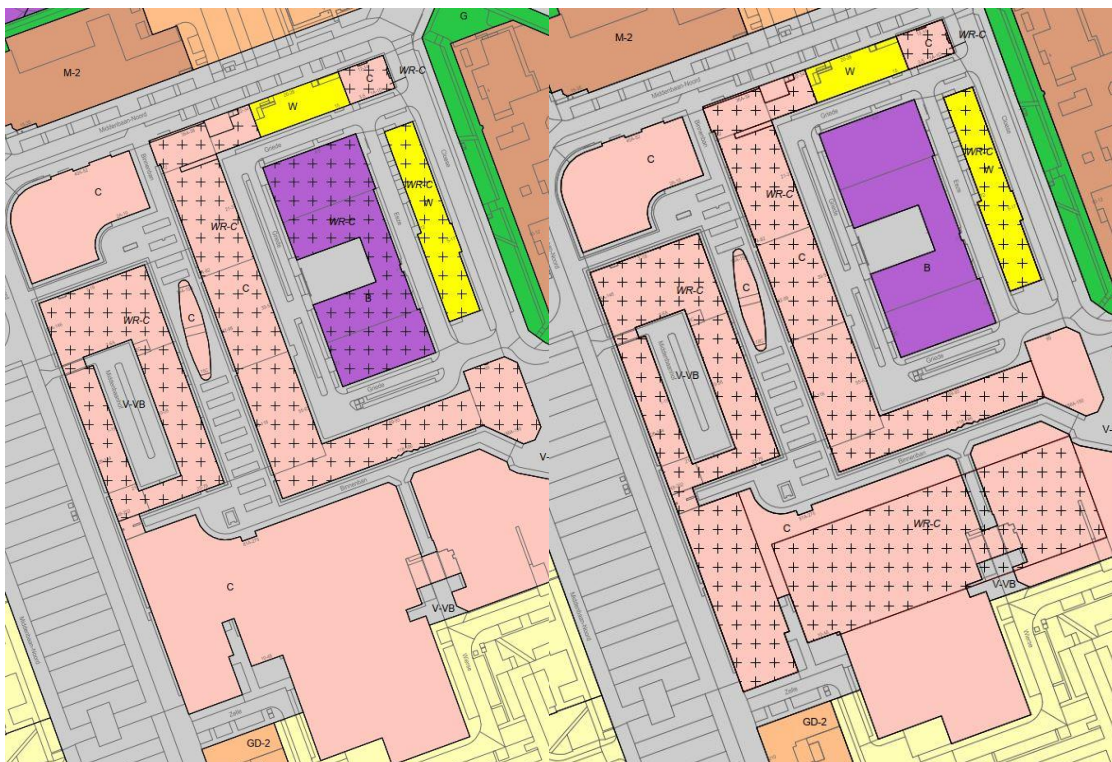
Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze wijzigingen hebben geen juridische gevolgen.

A2 Cultuurhistorie

Het oorspronkelijke deel van het winkelcentrum Hoogvliet heeft een cultuurhistorische waarde. Daarom is aan dit deel van het winkelcentrum de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toegekend. Daarbij hebben echter per abuis de bedrijven aan de weg Griende wel deze dubbelbestemming en het deel van het winkelcentrum ten zuiden van de Binnenban niet deze dubbelbestemming gekregen. Wij stellen u voor de verbeelding zodanig aan te passen dat aan de juiste delen van het winkelcentrum de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is toegekend, zoals op de twee afbeeldingen hieronder is aangegeven, links nu en rechts het voorstel:



De voormalige school aan de Jan de Raadt 31 is eveneens een beeldbepalend pand met een cultuurhistorische waarde. Voorgesteld wordt om dit pand ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen. Omdat het betreffende pand in eigendom van de gemeente is wordt het niet als bezwaarlijk gezien deze verandering na de terinzagelegging door te voeren. Het betreffende pand zal vervolgens in paragraaf 3.3 van de toelichting worden toegevoegd aan de beeldbepalende panden en ensembles die de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' hebben gekregen.

Ook wordt voorgesteld om paragraaf 3.3 van de toelichting aan te vullen met de volgende tekst:

"Ook zijn er een aantal belangrijke structuren en ensembles in Hoogvliet, die een zekere waarde of kwaliteit vertegenwoordigen voor Hoogvliet. Het gaat hierbij om delen van de stedelijke structuur, het landschap, de rivieroever, wegprofielen, open ruimtes, compositorische architectonische en stedenbouwkundige ensembles of juist korreltypes die elk essentieel zijn voor de kwaliteit en karakter van Hoogvliet. In het plangebied gaat het om:

- Het historische dijklint Dorpsstraat. Dit historische landschappelijke restant en zeker ook de confrontatie tussen het historisch dijklint en de nieuw geplande stad vormt een beeldbepalende structuur in de huidige tuinstad. De landschappelijke sporen vormen een herinnering aan het middeleeuwse dijkdorp en dragen bij aan de historische gelaagdheid van de stad als geheel. Dit geldt niet alleen voor de sloten en dijken zelf maar ook voor de dijkbebouwing die de dijken op sommige delen flankeert. De panden zelf zijn niet altijd even bijzonder, maar door hun karakteristieke gevelkenmerken, maatvoering of ligging dragen zij wel bij aan de cultuurhistorische meerwaarde van het geheel.
- Het complex van eengezinswoningen aan de Boomgaardshoekweg is in een sobere traditionalistische stijl ontworpen en vormt samen met de woningen die oorspronkelijk voor de Shell werden gebouwd in Nieuw Engeland een van de weinige restanten van de jaren dertig. Het complex is daarmee (hoewel verscholen gelegen) een belangrijke

vertegenwoordiger van deze tijdslaag in Hoogvliet en is nog grotendeels in originele staat (exterieur) en daarom van architectuurhistorische waarde.

- De rand van Boomgaardshoek, Tureluur, Reiger gebouwd in 1978. Een woningbouwproject met in totaal 31 in baksteen opgetrokken eengezinswoningen met een bijzondere ruimtelijke opzet. De woningen vormen een aaneengesloten lint van woningen en zijn in blokjes van twee opgesteld. De twee woningen staan in ongelijke linie waarbij de eerste woning de carport van de achterwoning vormt. De lintwoningen vormt bovendien de begrenzing van de wijk Boomgaardshoek en loopt aan de achterzijde over in het groene bufferlandschap. De achterzijde van het woningbouwproject is vrijwel volledig gesloten uitgevoerd en doet vanaf de Groene Kruisweg en de Duifhuisweg, mede vanwege de ritmische verticale bouwdelen, denken aan middeleeuwse fortbebouwing.

Deze ensembles zijn gedetailleerd bestemd, waardoor de samenhang tussen stedenbouwkundige opzet, bebouwing en landschap geborgd wordt.”

A3 Bouwhoogte ‘Gemengd - 1’

Om (evenals in het geldende bestemmingsplan) binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ hoogte accenten mogelijk te maken is voor het hele bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 40 meter opgenomen. In de huidige stedenbouwkundige visie van de gemeente voor deze locatie zijn hoogte accenten van 40 meter niet langer gewenst. Thans wordt 25 meter als maximaal gewenste bouwhoogte gezien. Aangezien de betreffende locatie geheel in eigendom van de gemeente is bestaan er geen juridische bezwaren tegen het verlagen van de bouwhoogte. Wij stellen u daarom voor om de maximale bouwhoogte binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ te verlagen van 40 meter naar 25 meter.

A4 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Vanwege het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit dat op 22 augustus 2023 door het college is genomen (naar aanleiding van gewijzigde inzichten op basis van recente jurisprudentie, wordt voorgesteld het voorgaande m.e.r.-beoordelingsbesluit, dat als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen, te vervangen door het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit.

A5 Stikstof

De stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is opnieuw berekend, met het meest recente AERIUS-model. Voorgesteld wordt om paragraaf 6.10.2 ‘Gebiedsbescherming’ hierop aan te passen zoals hieronder is aangegeven. En om in bijlage 10 bij de toelichting de eerder uitgevoerde stikstofberekening te vervangen door de nieuwe stikstofberekening.

Toelichting:

In plaats van de huidige tekst over stikstofdepositie wordt de volgende tekst opgenomen:

“Voortoets stikstofdepositie

Voor het bestemmingsplan is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2022. In deze berekening zijn de beoogde eindsituatie met bijhorende verkeersgeneratie en de aanlegfase meegenomen, om inzicht te geven in de eventuele bijdrage van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde stikstofberekeningen volgt dat er geen sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kunnen significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie worden uitgesloten. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.”

A6 Erfafscheidingen tuin

Voorgesteld wordt om aan de bouwregels van de bestemming 'Tuin' een regeling voor de hoogte van erfafscheidingen toe te voegen. Zodat in de regels van het bestemmingsplan expliciet wordt geregeld dat in de voortuin erfafscheidingen niet hoger dan 1 meter mogen zijn.

Regels:

Artikel 19.2.2 'Bebouwingsnormen wordt aangevuld met sub h:

"h. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:

1. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter;
2. 1 meter voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan."

Bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb005357/23bo006724);

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 12 oktober 2023.

De griffier,



I.C.M. Broeders

Plv. voorzitter,



A. Kockelkoren