

Herzien

Rotterdam, 27 juni 2017.

17bb5398

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Coolhaven".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. alle ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Coolhaven", NL.IMRO.0599.BP2112Coolhaven-on01 met bijbehorende ondergrond 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 ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017.

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:

Inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan biedt de planologische verankering voor de realisatie van een programma dat zich richt op wonen en commerciële voorzieningen. De aanpak van het gebied Coolhaven maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling van Hoboken waarin verschillende hier gevestigde instellingen zich inzetten voor het versterken van de aanwezige kwaliteiten. Het project behelst de ontwikkeling van maximaal 520 woningen van verschillende woningtypes verdeeld over diverse woongebouwen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor commerciële ruimtes, waarmee optimaal kan worden ingespeeld op de behoefte om het centrummilieu verder uit te bouwen en te versterken. Hierbij wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht op de medische bedrijvigheid in en rond het Erasmus MC en de Hogeschool Rotterdam. De commerciële functies betreffen maatschappelijke en medische voorzieningen, dienstverlening, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en medisch gerelateerde kantoren. Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een parkachtige omgeving.

Externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

Regionale kantorenvisie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie Zuid-Holland heeft regionale afstemming plaatsgevonden met betrekking tot het kantorenprogramma. De kantoorruimte die binnen het plangebied is voorzien is heel specifiek gericht op de behoefte naar ruimte voor medisch gerelateerde bedrijven binnen het sciencepark van het EMC. De locatie leent zich bij uitstek voor de vestiging van kantoren die sterk zijn gerelateerd aan de medische sector en/of aanwezige onderwijsfuncties in de directe omgeving. In de planregels is vastgelegd dat uitsluitend medisch gerelateerde kantoren zijn toegestaan. Anders dan in het nu geldende bestemmingsplan is het totale bruto oppervlak bovendien gemaximeerd op 9.820 m². In combinatie met de gemeentelijke aanpak voor het terugdringen van leegstaande kantoren elders in de stad, wordt de toevoeging van deze specifieke vorm van kantoren op deze locatie als passend beschouwd binnen het regionale beleid ten aanzien van kantoren.

(Gekwalificeerd) Advies gebiedscommissie

De Gebiedscommissie Rotterdam Centrum heeft bij brief van 10 april 2017 (bijlage 2) advies uitgebracht. In dit advies geeft de gebiedscommissie aan akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan 'Coolhaven'.



Zienswijzenrapportage

Het ontwerpbestemmingsplan "Coolhaven" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017. Gedurende deze termijn is er één (schriftelijke) zienswijze van Huurdersvereniging Puntegale binnen gekomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het aan u voorgelegde bestemmingsplan maar wel zullen wij in overleg blijven met de huurdersvereniging.

Op 23 maart 2017 is een inloopavond georganiseerd in de Machinist aan de Willem Buytewechstraat 45 te Rotterdam. Er zijn 15 geïnteresseerden langsgekomen. Het betrof met name omwonenden die praktische informatie wilden over bijvoorbeeld de start en duur van de bouw. Hiernaast is er een aantal potentiële kopers langsgekomen.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijze.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze

1. Luchtkwaliteit

In algemene zin is reclamant positief over de voorgenomen ontwikkeling, vooral omdat met het plan de vooruitstrevendheid van Rotterdam goed tot uitdrukking komt.

Reclamant geeft echter ook aan dat de verdere verdichting van de stad met woningen, bedrijven en instellingen leidt tot meer autoverkeer in de omgeving van de Puntegaalstraat. Honderden extra woningen met een parkeergarage brengen ook honderden extra auto's met zich mee. Dit brengt extra luchtvervuiling en geluidsbelasting naar de Coolhaven en Coolhaveneiland.

Gezien de resultaten van de door bewoners verrichte NO₂-metingen in 2015, kan daardoor de vraag gesteld worden of normen niet overschreden gaan worden. Dit omdat de meetresultaten uit 2015 al dicht tegen overschrijding aan zaten en er periodiek ook overheen gingen (verwezen wordt naar de bijlage "Resultaten NO₂-metingen Puntegaalstraat, Westzeedijk en Pieter de Hoochweg (periode 11 februari 2015 t/m 11 februari 2016)").

Mede omdat de G.J. de Jonghweg verkeersluw gaat worden, roept het bij reclamant de vraag op waar dit verkeer naar zal uitwijken (naar de Westzeedijk of naar de Willem Buytewechstraat) en welke maatregelen worden genomen om de voorziene toename van luchtvervuiling rondom de Puntegale tegen te gaan?

Reactie

Allereerst danken wij reclamant voor het gegeven compliment dat de voorgenomen ontwikkeling een teken is van de vooruitstrevendheid van Rotterdam. Hiernaast maakt reclamant enkele kritische opmerkingen. Reclamant merkt terecht op dat de ontwikkeling van de Coolhaven zal leiden tot extra autoverkeer en daarmee mogelijk ook tot extra luchtvervuiling. Niettemin, de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Gelijk zoals op blz. 40 van de plantoelichting is aangegeven, bevat het NSL een bundeling van maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit kunnen verslechteren.



Ondanks dat toetsing aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht wat de luchtkwaliteit ter hoogte van de voorgenomen woningen is. Uit dit luchtkwaliteitsonderzoek blijkt, dat de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentratie NO₂ ruim onder de grenswaarden zijn gelegen. Dit geldt ook voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} en de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀.

De zienswijze van reclamant gaat specifiek in op de verkeerstoename als gevolg van de planontwikkeling en de luchtkwaliteit rondom de Puntegale. De constatering dat het verkeersluw maken van de G.J. de Jonghweg (herinrichting tot 30 km/uur-weg) leidt tot een andere routing van het verkeer, is juist. Voor de ten noorden van het gebouw Puntegale gelegen Willem Buytewechstraat heeft dit echter geen gevolgen, aangezien deze als flankerende maatregel eveneens verkeersluw zal worden ingericht. Van een verkeerstoename is dan ook alleen sprake op de Rochussenstraat (tussen Claes de Vrieselaan en 's-Gravendijkwal) en de Westzeedijk (tussen Pieter de Hoochweg-Droogleever Fortuynplein). Het gaat daarbij om 3 à 4 extra auto's per minuut tijdens de spits, een toename die marginaal van invloed is op de luchtkwaliteit. Voor de overige wegen, waaronder de Pieter de Hoochweg geldt dat de verkeerstoename niet merkbaar is. Niettemin heeft het onderwerp luchtkwaliteit de gemeentelijke aandacht en zijn stadsbreed reeds tal van maatregelen genomen, zoals het vrachtwagenverbod op de 's-Gravendijkwal en de in 2016 ingevoerde milieuzone. De gemeente staat open voor ideeën en suggesties en gaat daarover graag met reclamant in gesprek.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Geluid

Reclamant stelt dat naast luchtvervuiling sprake is van de factor geluid, waarbij voor het plan Little C ontheffing wordt verleend ten aanzien van de voorwaarde van geluidsluwe gevels en dat daardoor ingezet moet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Reclamant merkt op dat het gebouw de Puntegale door drie zeer drukke wegen wordt omringd, te weten de Puntegaalstraat, de Willem Buytewechstraat en de Westzeedijk. Laatstgenoemde wegen worden ook expliciet genoemd als wegen waarbij de geluidsbelasting voor honderden woningen bij plan Little C mede niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en een ontheffing nodig is.

In de plannen ziet reclamant dat de leefomgeving met name voor de bewoners van Little C wordt geoptimaliseerd, o.a. doordat de woningen naast een park komen te liggen. Het park is onderdeel van een aangename verblijfszone langs het water, waarbij dit park ook tussen de woongebouwen op het dak van de parkeerbak zal worden doorgetrokken. Nieuwe bewoners kunnen genieten van een groene leefomgeving en de beplanting zal het stadsgeluid wat dempen.

Reclamant is van mening dat hierin voldoende aanleiding bestaat om de prettige leefomgeving rondom Little C naar de omgeving van de Puntegale voort te zetten. Dit omdat er bij de Puntegale sprake is van een gelijke geluidsbelasting als bij Little C en bovendien ook al sprake is van geluidsoverlast.



Reactie

In het kader van de ruimtelijke procedure voor Little C is het strikt genomen niet noodzakelijk om de bestaande woningen in de Puntegale te toetsen aan de Wet geluidhinder, tenzij sprake is van een dermate grote toename van de verkeersintensiteiten dat gesproken kan worden over een reconstructie van de weg. Daarvan is hier echter geen sprake (zie onder 1). Hoewel de directe omgeving van het gebouw Puntegale niet behoort tot het projectgebied van het bestemmingsplan voor Coolhaven, is de huurdersvereniging inmiddels wel benaderd om mee te denken over de verdere uitwerking van de openbare ruimte.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Betrokkenheid

Reclamant wil graag geïnformeerd worden over en betrokken worden bij de plannen rondom de inrichting van Little C. Reclamant stelt voor om te denken aan ruime participatiemogelijkheden, zoals het toekennen van budgetten voor bewonersinitiatieven met als doel een groene, gezonde omgeving voor de Puntegale en omgeving te realiseren. Een ander voorbeeld is de mogelijkheid te onderzoeken hoe de stadsnatuur van het Park bij de Euromast via de omgeving Puntegale naar de aangename leefomgeving van plan Little C doorgetrokken kan worden. Opsommend spreekt reclamant middels deze brief de volgende vragen en zorgen uit:

- a. Hoe wordt de omgeving leefbaar gehouden voor de omliggende gebouwen?
- b. Hoe wordt de luchtvervuiling zodanig beperkt dat er geen grensoverschrijding zal plaatsvinden rondom Willem Buytewechstraat, Pieter de Hoochweg en de Westzeedijk door de toename van autoverkeer, enerzijds door afsluiting/werkverkeer en anderzijds door toename parkeergelegenheid/bewoners?
- c. Hoe wordt de redelijkerwijs te verwachten geluidsoverlast teruggedrongen en beheersbaar gemaakt door de toename van verkeer (bouw- en bewonersverkeer)?
- d. Hoe kan huurdersvereniging Puntegale betrokken worden bij initiatieven om de groenvoorziening door te trekken in de omliggende omgeving?

Als de partijen rondom Little C en de Puntegale betrokken kunnen worden bij de inrichtingsplannen van Little C, bovenstaande punten in acht genomen kunnen worden en er budget vrijgemaakt kan worden om bewonersparticipatie te initiëren (vanuit de gebiedscommissie of de gemeente Rotterdam) om te onderzoeken hoe de leefomgeving rondom de Puntegale geoptimaliseerd kan worden, dan ziet reclamant vooralsnog geen redenen voor bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

Reactie

Wij beschouwen deze zienswijze voorts als verzoek om betrokken te worden bij de totstandkoming van de buitenruimte in de directe omgeving. Hoewel de directe omgeving van het gebouw Puntegale niet behoort tot het projectgebied van dit bestemmingsplan, is de huurdersvereniging inmiddels uitgenodigd om mee te denken over de nadere uitwerking van de openbare buitenruimte. Voor de benoemde aandachtspunt onder b. en c. verwijzen wij naar de reactie onder 1, waarin als maatregel reeds is benoemd dat de Willem Buytewechstraat verkeersluw zal worden



ingericht en de verkeerstoename op de Pieter de Hoochweg marginaal is. Ten aanzien van het bouwverkeer worden nadere afspraken gemaakt tussen aannemer en de gemeente en vanzelfsprekend zal worden getracht om overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken en omwonenden goed te informeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro, niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn, zal geen exploitatieplan vastgesteld worden bij vaststelling van het bestemmingsplan "Coolhaven".

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan "Coolhaven"
2. Advies Gebiedscommissie Rotterdam Centrum
3. Ingekomen zienswijze
4. Bijlage bij bestemmingsplan Coolhaven bodemonderzoek
5. Bijlage bij bestemmingsplan Coolhaven flora- en faunatoets
6. Bijlage bij bestemmingsplan Coolhaven akoestisch onderzoek
7. Bijlage bij bestemmingsplan Coolhaven onderzoek luchtkwaliteit



Bestemmingsplan Coolhaven

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb5398);

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

besluit:

1. alle ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Coolhaven", NL.IMRO.0599.BP2112Coolhaven-on01 met bijbehorende ondergrond 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 28 september 2017.

De griffier,

De voorzitter,

