

Rotterdam, 5 september 2017.

17bb6930

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet"
NL.IMRO.0599.BP2119Doggersbank-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform 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 14 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 heeft van 31 maart 2017 tot en met 11 mei 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Uw raad moet het bestemmingsplan op grond van art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

De zorgaanbieder ASVZ heeft het voornemen de zorglocatie Doggersbank te Hoogvliet te her-ontwikkelen ten behoeve van het oprichten van zorghuisvesting en een gezondheidscentrum. De grond is in erfpacht uitgegeven aan ASVZ.

De bestaande zorgvoorziening bestond uit een pand (1 laag) met daarin drie beschutte woningen; hierin woonden 38 cliënten van ASVZ met een ernstige, meervoudige beperking. De voorziening voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de huidige tijd waarbij sloop/ vervangende nieuwbouw de enig reële optie is. Het pand is inmiddels niet meer in gebruik.

Het voornemen is na de sloop 2 woongebouwen (2 laags) te realiseren die meer groepsgebonden, kleinschaliger wonen mogelijk maken voor 64 cliënten van ASVZ.

Daarnaast is voorzien in het oprichten van een gezondheidscentrum (3 laags), dat plaats zal gaan bieden aan een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek en 1^e lijns-zorginstanties.

Het geldende bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" staat de beoogde herontwikkeling van de zorglocatie Doggersbank niet toe (zie paragraaf 1.3 van het ontwerp). Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van dat plan noodzakelijk. Dit projectbestemmingsplan voorziet hierin.

Het herontwikkelingsplan draagt bij aan het realiseren van de hoofddoelstellingen van het uitvoeringsprogramma woonvisie 2010-2014, waaronder het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en het bieden van kansen op de woningmarkt. Met het toevoegen van het gezondheidscentrum wordt verder een kwaliteitsimpuls aan het woonservicegebied Meeuwen- en Zalmplaat gegeven.

Het bouwprogramma Doggersbank is op integrale wijze ontwikkeld en past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Gekwalificeerd advies gebiedscommissie Hoogvliet

Gebiedscommissie Hoogvliet heeft bij brief van 22 mei 2017 advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet".

De gebiedscommissie gaat akkoord met het vaststellen van het bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet".



Tegelijkertijd maakt de gebiedscommissie een viertal zorgpunten kenbaar.

1. *Een goede bereikbaarheid van de omgeving gedurende de bouw.*

Reactie college:

Voor de ontwikkelingen is een bouwplaatsvergunning nodig. Stadsbeheer toetst die bouwplaatsvergunning o.a. op bereikbaarheid van metrostation en P+R, de opstelplaats van de bouwcontainers, de fasering en P+R van de halte Zalmplaat.

2. *Onderzoek of onderdoorgang metro geschikt kan worden gemaakt voor autoverkeer.*

Reactie college:

De ontwikkeling van een gezondheidscentrum aan de Doggersbank is een samenvoeging van twee bestaande zorgverleningsinstellingen in Zalmplaat en Meeuwenplaat. Van de Noorderbaken is het 1,8 km; van de Slaghaam 1,2 km. Vanuit de gedachte om de twee locaties samen te voegen is de Doggersbank een uitstekende locatie. Centraal gelegen in Hoogvliet én tussen de huidige locaties, vlakbij een metrohalte, en per auto direct bereikbaar vanaf de Aveling. Langere loop- of fietsafstanden is inherent aan de keuze om de locaties samen te voegen. Voor een deel van de patiënten daarentegen is deze locatie juist dichterbij. Omrijden met de auto kost ongeveer 2 minuten en is daarmee acceptabel. De opzet van Hoogvliet met autonome woonwijken als bloemblaadjes verbonden aan de Aveling heeft in principe geen onderlinge autoverbindingen nodig. Een extra doorsteek onder de metro bij metrostation Zalmplaat is mede daarom niet wenselijk; de neveneffecten zijn o.a. extra verkeer door de woonwijk en toenemende verkeersonveiligheid op de route tussen Campus en metro. Juist op die verbinding voor langzaam verkeer is met zorg aandacht besteed. Opdat de keus voor fiets, OV en auto gelijkwaardiger wordt.

3. *Rekening houden met invalideparkeerplaatsen.*

Reactie college:

De HOED kan via de Cityportal invalideparkeerplaatsen aanvragen, die doorgaans worden toegewezen, zeker bij deze functie. Als er sprake is van een inrichtingsplan (IP), dan zal de gemeente invalideparkeerplaatsen intekenen. Op eigen terrein kan de HOED zelf de invalideparkeerplaatsen realiseren, echter pas na dat er vanuit de gemeente hiervoor een verkeerbesluit is genomen.

4. *Aandacht voor voldoende parkeercapaciteit in de omgeving.*

Reactie college:

De nieuwe ontwikkelingen krijgen een parkeereis opgelegd die passend is voor de ontwikkeling. Daarmee moet overlast van parkeren voor anderen voorkomen worden. Daarnaast is in de straat Doggersbank sprake van langsparkeren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn inritten voorzien voor busjes voor minder-validen en een opstelplaats voor de brandweer. Vooralsnog is er geen reden om te veronderstellen dat de parkeerdruk onaanvaardbaar hoog wordt. Bovendien zijn er bij de campus genoeg parkeerplaatsen beschikbaar die in geval van piekmomenten gebruikt kunnen worden.

Participatie

Op 3 april 2017 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.



Nieuwe geluidgevoelige situaties

Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet", dat door directeur Stedelijke Inrichting namens het college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Externe veiligheid.

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

Zienswijzenrapportage

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 31 maart tot en met 11 mei 2017. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ambtshalve voorgestelde wijziging

Na afloop van de termijn van ter inzage legging is gebleken dat in de Toelichting in de financiële paragraaf een fout was geslopen. de gemeentelijke kosten worden niet verhaald via een anterieure overeenkomst maar via de opbrengsten van de gronduitgifte.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de huidige tekst van Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid te laten vervallen en te vervangen door de volgende tekst:

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De kosten die samenhangen met de realisering van het project worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is hiermee verzekerd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd (vergelijk artikel 6.12 lid 2 Wro).

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De kosten die samenhangen met de realisering van het project worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is hiermee verzekerd.

Het project is derhalve financieel uitvoerbaar.



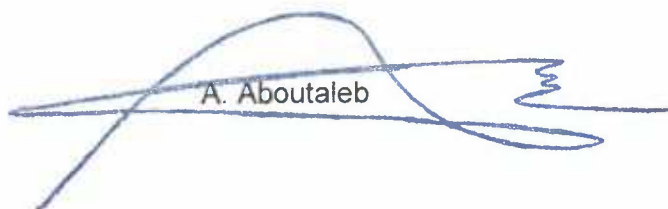
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,


C.M. Sjerps

De burgemeester,


A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet" (Toelichting en planregels);
2. Verbeelding "Doggersbank Hoogvliet";
3. Advies gebiedscommissie Hoogvliet.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. het bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet"
NL.IMRO.0599.BP2119Doggersbank-on01 met bijbehorende ondergrond in
elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform 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,



Bestemmingsplan Doggersbank Hoogvliet

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb6930);

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

besluit:

1. het bestemmingsplan "Doggersbank Hoogvliet"
NL.IMRO.0599.BP2119Doggersbank-on01 met bijbehorende ondergrond in
elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform 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 28 september 2017.

De griffier,



De voorzitter,

