

Agendapost voor de vergadering van het college van
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
op: **dinsdag 8 juni 2021**

A Hamerstukken

Wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving (SO)

A4

Onderwerp:

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan "Kavel De Machinist"

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	-------------------------	-------------------	-------------

Gevraagde beslissing:

Besluiten tot:

1. Vaststellen van het in concept bijgevoegde m.e.r.-beoordelingsbesluit en daarmee te besluiten dat er geen milieueffectrapport wordt vastgesteld voor dit bestemmingsplan;
2. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Kavel De Machinist";
3. Het vaststellen van de in concept bijgevoegde informatiebrief aan de raad.

Financiële consequenties:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Kavel de Machinist mogelijk. De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gebied is een grondexploitatie opengesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Gelet op de eigendomssituatie van de gemeente, kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Personele consequenties:

Geen.



Juridische aspecten:

Team Clusters BCO/JD is akkoord met de agendapost.

Relevante beleidskaders:

- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020;
- Nota van Uitgangspunten Kavel De Machinist, vastgesteld op 2 december 2019.

Adviezen:

BCO (BA): Akkoord

Middelen en control: Akkoord

DCMR: Akkoord

Participatie:

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een (digitale) informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en belangstellenden.

Conform het met de gebiedscommissie afgesproken "Werkproces gebiedscommissie" krijgt de gebiedscommissie Delfshaven het ontwerpbestemmingsplan (via de gebiedsdirecteur) voor advies voorgelegd gedurende de termijn van terinzagelegging. De behandeling van het advies van de gebiedscommissie loopt gelijk op met de behandeling van de ingediende zienswijzen. In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt hoe is omgegaan met het advies van de gebiedscommissie.

Communicatie/Voorlichtingsaspecten:

Zie concept-raadsbrief.

Verdere procedure:

1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken, binnen welke termijn een ieder zienswijzen aan de raad kan richten;
2. Opstellen van een zienswijzenrapportage ingeval er zienswijzen zijn ingediend.
3. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad.

Toelichting:

Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het water van de Coolhaven. Aan de zuidzijde vormt de Willem Buytewechstraat de begrenzing. Direct ten westen ligt het gemeentelijk monument De Machinist, nu in gebruik voor horeca en als zalencentrum. Aan de oostzijde ligt het toekomstige monument Gemaal Parksluizen. Zie onderstaande afbeelding.



Inhoud van het plan

Het (ontwerp)bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van Coolbase mogelijk te maken, een woongebouw van ca. 50 meter hoog met maximaal 60 woningen en horeca in de plint. Coolbase is gekozen als winnend ontwerp van een tender die begin 2020 is gestart. De nieuwbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Behalve het woongebouw met horeca maakt het bestemmingsplan ook een gebouwde parkeervoorziening mogelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarde, het gebied ligt op dit moment braak. De Machinist en het gemaal, beiden net buiten het plangebied, zijn aangewezen als (toekomstig) gemeentelijk monument.

MER-beoordeling incl. PAS

Voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp-) bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke gevolgen zijn voor het milieu. Met betrekking tot stikstofdepositie is in een voortoets bepaald of het plan tot een toename van stikstofdepositie



kan leiden. Uit deze voortoets komt dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositie op jaarbasis niet boven 0,00 mol/ha/jr komt. Het bouwplan heeft daarmee geen significante gevolgen voor Natura2000-gebieden.

Geluid

Vanwege het industrielawaai uit Waal-Eemhaven en het wegverkeerslawaaï van de Willem Buytewechstraat, G.J. de Jonghweg en Westzeedijk zijn hogere waarden nodig. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt nergens overschreden. Er is ook onderzoek gedaan naar de invloed van nestgeluid. Hieruit volgt dat bepaalde geveldelen van de nieuwbouw uitgevoerd moeten worden met een iets zwaardere gevelisolatie dan de isolatie die op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Dit is technisch uitvoerbaar en als eis meegegeven aan de ontwikkelaar.

Horecageluid De Machinist

De huidige exploitatie van De Machinist zorgt voor knelpunten. Op basis van de huidige exploitatievergunning en bijbehorend maatwerkvoorschrift mag er een bepaalde hoeveelheid muziekgeluid geproduceerd worden. Dit zorgt voor overschrijdingen van de normen uit het Activiteitenbesluit op de beoogde nieuwbouw. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen in beeld, waarbij het uitgangspunt is dat De Machinist niet of zo min mogelijk beperkt wordt in de huidige exploitatie, en dat er geen ingrijpende bouwkundige maatregelen zoals dove gevels worden toegepast bij Coolbase. De oplossingsrichtingen gaan uit van bouwkundige maatregelen bij De Machinist en bij de nieuwbouw (extra gevelisolatie), al dan niet in combinatie met een maatwerkvoorschrift om een (beperkt) hogere geluidbelasting op de nieuwbouw toe te staan en/of een beperkt gewijzigde exploitatie bij de Machinist. Alle oplossingsrichtingen zijn technisch en financieel uitvoerbaar en in alle gevallen is bij de nieuwe woningen sprake van een goed akoestisch klimaat (maximaal 35 dB(A) binnenniveau). Het onderzoek wordt in goed overleg met alle betrokken partijen uitgevoerd. Om te voorkomen dat het bestemmingsplanproces stilligt tot er een oplossing is gevonden is er in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Nu wachten op een oplossing en daarna pas ter inzage gaan heeft grote gevolgen voor de planning. Start bouw in het 4^e kwartaal 2021 of 1^e kwartaal 2022 is dan niet meer haalbaar. Daarnaast vindt vaststelling dan plaats in de periode van de gemeenteraadsverkiezingen. De voorwaardelijke verplichting bepaalt kortgezegd dat er pas gebouwd mag worden wanneer er een oplossing is gevonden voor de overschrijdingen. Het gaat nadrukkelijk om een tijdelijke bepaling: vóór vaststelling moet er een definitieve oplossing zijn. Een parallel met de Stahuispleinkwestie, waar sprake is van een reparatie van een bestaande situatie, is hiermee niet aan de orde. Overigens



is de Stadhuispleinkwestie ook wat betreft de overschrijdingen en (kosten van) benodigde maatregelen van een totaal andere orde.

Procedurele risico's

Het is mogelijk dat er zienswijzen worden ingediend over deze werkwijze, vooral omdat er geen oplossingsrichtingen beschreven worden en er dus ook geen uitspraken worden gedaan over de technische en financiële haalbaarheid. Uitspraken doen over een onderzoek dat nog lopende is creëert echter het beeld dat het bestemmingsplan nog niet rijp is voor terinzagelegging. Dit levert naar verwachting meer zienswijzen op dan er weinig aandacht aan besteden. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting dusdanig stevig geformuleerd dat er niet gebouwd kan worden voordat er een oplossing is gevonden. Ook is nu al bekend dat de ontwikkeling gevoelig ligt bij de bewoners van Little C, zienswijzen uit die hoek zijn dus per definitie te verwachten.

Daarnaast bestaat er een klein risico dat er geen consensus komt tussen de partijen (ontwikkelaar, exploitant en eigenaar De Machinist). Dit risico lijkt beheersbaar omdat alle partijen baat hebben bij een oplossing en iedereen de voorwaardelijke verplichting onderschrijft. Mocht deze situatie zich toch voordoen dan kan het bestemmingsplan eventueel vastgesteld worden mét de voorwaardelijke verplichting. Er is dan sprake van een bouwtitel/planologisch kader met voorwaarden. In principe kan een andere partij de plot dan ontwikkelen.

Bijlagen:

1. Planboekje en verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Kavel De Machinist";
2. Concept m.e.r.-beoordelingsbesluit (svp. ondertekenen na vaststelling);
3. Concept-raadsinformatiebrief

Cluster	: Stadsontwikkeling
Registratienummer cluster	: BS21/00736
Steller	: Koen Lakerveld
Telefoonnummer Steller	: 0657999736
E-mail Steller	: k.lakerveld@rotterdam.nl

