



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 en 6.8, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Hoofdweg 256-260", NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-, ongewijzigd 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 "Hoofdweg 256-260" heeft ter inzage gelegen. Het plan wordt nu aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

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

Gebiedsvisie Alexanderknoop.

Toelichting:

Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden aan de Hoofdweg 256-260 te Prins Alexander Rotterdam. Hij wil deze kantoorpanden herontwikkelen tot twee gebouwen ten behoeve van appartementen, kantoren en studentenwoningen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg 256, 258 en 260 te Rotterdam, in het stadsdeel Prins Alexander. Het plangebied is onderdeel van de Alexanderknoop waarvoor ons college in april 2023 de Gebiedsvisie Alexanderknoop heeft vastgesteld.



Inhoud van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 256-258 een carrégebouw te realiseren, de bestaande kantoorpanden worden hiertoe verbouwd en aangebouwd. Het beoogde carrégebouw telt circa 5 bouwlagen (max. 17 meter) en is voorzien voor maximaal 330 studentenwoningen. In de plint is een gemeenschappelijke ruimte voorzien. Het reeds toegestane gebruik ten behoeve van kantoor blijft hier eveneens mogelijk.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het adres Hoofdweg 260 een woongebouw naast de bestaande woning te realiseren. Het beoogde woongebouw telt circa 15 bouwlagen (max. 50 meter) en voorziet in maximaal 120 nieuwbouwappartementen. De bestaande woning wordt hierbij getransformeerd naar een gemeenschappelijke ruimte.

Het plangebied is onderdeel van de Alexanderknoop waarvoor ons college in april 2023 de Gebiedsvisie Alexanderknoop heeft vastgesteld. Het bouwplan geeft invulling aan de verdichtingsopgave die in de visie besloten ligt. Er worden (maximaal) 330 studentenwoningen gerealiseerd waar veel behoefte aan is. Dit geldt ook voor middel dure koop- en huurwoningen. Een bestaande karakteristieke oude tuinderswoning is in het plan geïntegreerd.

Geluid

In het kader van het aspect geluid is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeer- en spoorweglawaaï. In het akoestisch onderzoek zijn diverse bouwstenen en maatregelen uitgewerkt, die ingezet kunnen worden om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Met deze maatregelen zijn hogere waarden te verantwoorden. Een door ons college te nemen besluit tot vaststelling van de hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

Bodem

De bodemkwaliteit ter plaatse van de Hoofdweg 256-258 is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden aan de Hoofdweg 260 dienen wel gesaneerd te worden in het kader van de voorgenomen herinrichting. De bodemkwaliteit wordt hier gewaarborgd middels het uit te voeren saneringsplan dat is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het projecteffect voor zowel de realisatie- als gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar.

Bezonnning

Uit de bezonningsstudie volgt dat in de toekomstige situatie met de nieuwbouw zowel aan de lichte TNO-norm als het gemeentelijk Afwegingskader voldaan wordt. Enkel het politiebureau ten oosten van de ontwikkeling (kruising Hoofdweg/Prins Alexanderlaan) ondervindt vermindering in bezonningsuren door de schaduw die wordt toegevoegd.

Mobiliteit

Bij de bouwvraag is de ontwikkeling getoetst worden aan de beleidsregel 'Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. In het carrégebouw is een parkeergarage voorzien, waar voldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeereis.

In de toekomstige situatie is sprake van een netto toename van circa 313 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting is de huidige infrastructuur van voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen op een goede manier af te wikkelen.

Duurzaamheid

Op de daken van de woontoren en van het carré bouwdeel worden zonnepanelen gelegd. Op het carré is daarnaast ruimte voor mos-sedum dak. De binnentuin van het carré wordt ingericht als geluidsluwe ruimte voorzien van het nodige groen. Voor het gehele plan wordt nog onderzocht of een eigen warmte-koude installatie haalbaar is. Mocht dit niet haalbaar zijn wordt teruggevallen op stadsverwarming via restwarmte.

In het plangebied wordt rondom de bebouwing een grote tuin aangelegd met veel bomen en diverse beplanting. Daarnaast wordt de aanwezige watergang vergroot. In het plan worden voorzieningen opgenomen voor het permanent onderbrengen van vleermuizen. Het torenvolume wordt gerealiseerd in hout (CLT).

Milieueffectrapportage

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken, die zijn opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan en waarvan de resultaten beschreven zijn in het betreffende hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande is door ons college op 12 december 2023 een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, waarin is bepaald dat er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn door deze ontwikkeling.

Participatie

Sinds 2021 hebben zowel online als fysiek diverse participatiemomenten plaatsgevonden. Deze zijn omschreven in een participatieverslag, dat als bijlage (bijlage 16) is opgenomen in de bijlagen bij de Toelichting bij het bestemmingsplan.

Informatieavond tijdens terinzagelegging

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden.



Advies wijkraad

De Wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Graveland heeft op 1 februari 2024 schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling (zie bijlage 4).

Gecoördineerde procedure

De raad heeft op 7 september 2023 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen op deze ontwikkeling. De benodigde ontwerpbesluiten (ontwerp-omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, inrit aanleggen en kappen, ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en ontwerp-waterwetvergunning) voor de realisatie van het plan hebben derhalve gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt namens ons college beslist over het hogere waardenbesluit en de definitieve omgevingsvergunningen. Het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard verleent de definitieve waterwetvergunning. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve vergunningen staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes (6) zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden en richten zich vooral op beperkingen van uitzicht en parkeren. De zienswijzenrapportage is als bijlage toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor het kostenverhaal van de gemeente voor dit project is een anterieure overeenkomst ondertekend met de initiatiefnemer Leyten BV. Eventueel toe te kennen planschadeclaims zullen op de ontwikkelaar worden verhaald. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd, waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.1 Simons, L.b.



Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 256-260
2. Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Hoofdweg 256-260
3. (Geanonimiseerde) Zienwijzen
4. Advies wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gavenland

Vaststelling bestemmingsplan Hoofdweg 256 - 260

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb003057/24bo004618);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

1. zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 en 6.8, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Hoofdweg 256-260", NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw256260-ongewijzigd 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.

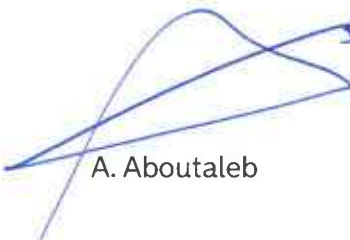
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 en 11 juli 2024.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Hoofdweg 256-260

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg 256-260' heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen.

Voor dit plan wordt een gecoördineerde procedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijk ter inzage gelegen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, ontwerp-omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, werkzaamheden uitvoeren, uitrit aanleggen en kappen en met de ontwerpwatervergunning.

Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg 256-260' zijn zes (6) schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hieronder volgt een korte samenvatting van de ingediende zienswijzen en een reactie daarop.

Zienswijze 1

De zienswijze richt zich tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen voor bouwen en kappen. Gelet op de inhoud van de zienswijze wordt ervan uitgegaan dat deze zich ook richt op het ontwerpbestemmingsplan.

1.1. Vrij uitzicht

Samenvatting

De indiener van de zienswijze is woonachtig in de woontoren aan de Pegasusweg en heeft vanuit de woning schuin aan de overzijde van het kruispunt Prins Alexanderlaan-Hoofdweg zicht op de ontwikkeling. De indiener geeft aan dat door de bouw het vrije uitzicht op de skyline van Rotterdam, en dus een stuk woongenot, ontnomen wordt.

Reactie

Met het bestemmingsplan wordt aan de zijde van het kruispunt Prins Alexanderlaan-Hoofdweg een woontoren mogelijk gemaakt van maximaal 50 meter hoogte. Op grotere afstand van de Pegasusweg is ter plaatse van het adres Hoofdweg 256-265 bebouwing toegestaan van maximaal 17 meter hoog. De toren van maximaal 50 meter hoog is gesitueerd op ongeveer 200 meter afstand van de toren aan de Pegasusweg. De overige bebouwing bevindt zich op ruim meer dan 200 meter. Alhoewel het uitzicht enigszins zal veranderen, blijft gezien de afstand tot de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan sprake van een grote mate van uitzicht op de skyline van Rotterdam.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Parkeerdruk

Samenvatting

Er zal sprake zijn van een toename van de parkeerdruk, aangezien er structureel te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Reactie

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren. Dat geldende parkeerbeleid is (op dit moment) de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022', die op 16 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. In die Beleidsregeling is

aangegeven welke parkeernorm (aantal auto- en fietsparkeerplaatsen) geldt bij een bepaalde omvang van een woning per (aangewezen) zone. In deze Beleidsregeling is tevens aangegeven wanneer en welke vrijstelling van een parkeernorm mogelijk is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is de parkeereis bepaald en getoetst. Voor deze ontwikkeling is de parkeereis bepaald op 42 autoparkeerplaatsen en 519 fietsparkeerplaatsen. Aan die eis wordt voldaan, deze wordt -conform de eerdergenoemde Beleidsregeling- op het eigen terrein van de ontwikkeling opgelost. Het ligt niet voor de hand dat toekomstige bewoners zullen parkeren in de directe omgeving van de toren aan de Pegasusweg, aangezien er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein in de onmiddellijke nabijheid van de woningen worden gerealiseerd. Er is geen reden om aan te nemen dat toekomstige bewoners verder van hun woning zullen parkeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Geluid

Samenvatting

Er is een toenemende kans op geluidsoverlast.

Reactie

De toren aan de Pegasusweg ligt op minstens 200 meter van de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 256-260 mogelijk wordt gemaakt. Tussen de Pegasusweg en de Hoofdweg 160 ligt een kruispunt met doorgaande wegen en een metrolijn. De kans op toename van geluidsoverlast door de nieuwe bebouwing wordt ter plaatse van de toren aan de Pegasusweg nihil geacht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Bouwhoogte

Samenvatting

Verzoekt de hoogte te beperken tot maximaal 7 meter/20 verdiepingen.

Reactie

Gezien de behoefte aan woningen in Rotterdam en de beperkte impact van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan Hoofdweg 256-260 mogelijk wordt gemaakt, wordt niet gekozen voor een vermindering van de hoogte en dus het aantal woningen. De ontwikkeling sluit goed aan bij de in 2023 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Gebiedsvisie Alexanderknoop. Daarin staat verdichting van het gebied, onder meer door het toevoegen van woningen, centraal. Deze visie sluit nauw aan op de plannen voor de 'Oostflank', waarin wordt voorzien in de bouw van 30.000 woningen, voorzieningen en een nieuwe stadsbrug tussen Prins Alexander en Zuidplein. Met inachtneming van het behoud van de bestaande woning is de toren zoveel mogelijk naar het noorden opgeschoven voor een zorgvuldige inpassing en (landschappelijke) overgangszone naar de woonbuurt erachter. Verder wordt nog opgemerkt dat het kavel deel uitmaakt van de hoogbouwzone, waardoor de afwijking in massaopbouw op deze locatie in principe goed mogelijk is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

2.1. Uitzicht

Samenvatting

Het uitzicht van de indiener van de zienswijze die woont aan de Doctor J.J.P. Oudsingel vermindert, aangezien de ruimte tussen de bestaande gebouwen aan de Hoofdweg 256 en Hoofdweg 258 opgevuld zal worden.

Reactie

Ter plaatse van de Hoofdweg 256-258 geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Alexanderknoop', vastgesteld op 22 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Gemengd-1. Volgens de regels van deze bestemming zijn binnen Gemengd-1 kantoren toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 30.000 m². Er is geen bouwvlak aangeduid. Volgens het huidige bestemmingsplan kan het terrein tussen de twee bestaande kantoorpanden reeds worden dicht gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een grotere hoogte mogelijk. In het huidige bestemmingsplan is op basis van de bouwregels binnen de bestemming Gemengd-1 een maximale hoogte van 15 en 9 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale hoogte van 17 meter toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat het beoogde bouwplan onder deze maximale hoogte blijft: de hoogte van de zuidgevel in de omgevingsvergunning is 15,7 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Overlast

Samenvatting

Er komen kleine studio's met draaikiepramen, zodat mensen naar buiten kunnen stappen. Dit heeft als gevolg inkijk, geluidsoverlast en afval, vergelijkbaar met het studentencomplex aan het Jacob van Campenplein.

Reactie

Op dit moment worden de Doctor J.J.P. Oudsingel en de achterzijde van het plangebied gescheiden door een rij bomen, een grasstrook en een watergang. In het voorlopig ontwerp wordt deze natuurlijke scheiding behouden. De bestaande watergang kan niet zonder vergunning worden gedempt, zodat altijd een natuurlijke scheiding aanwezig blijft.

De afstand tussen het bouwvlak en de bestaande woningen aan de Doctor J.J.P. Oudsingel is ongeveer 25 meter. De afstand van 25 meter en de natuurlijke beschutting zijn voldoende om te waarborgen dat geen sprake is van onevenredige hinder door inkijk en geluidsoverlast of afval.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Inspraak

Samenvatting

Bewoners van de Doctor J.J.P. Oudsingel hebben geen inspraak gehad. De indiener van de zienswijze verzoekt om in overleg te gaan met bewoners, zodat bijvoorbeeld een afspraak kan worden gemaakt om een huisbaas aanwezig te laten zijn.

Reactie

Gedurende de ontwikkeling van het project zijn door de ontwikkelaar en gemeente op meerdere momenten en in verschillende vormen inspraakmomenten voor de omgeving georganiseerd (zie ook het participatieverslag als bijlage 16 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hier zijn expliciet ook de bewoners van de Doctor J.J.P. Oudsingel voor uitgenodigd aangezien deze direct gelegen zijn aan het plangebied. Een voorbeeld van inspraak is dat naar aanleiding van de reacties tijdens de participatiebijeenkomsten de positie van de woontoren is gewijzigd. Deze is dichter richting de Hoofdweg geplaatst t.o.v. eerdere plannen, om meer afstand tot de Doctor J.J.P. Oudsingel te creëren.

In het studentencomplex is een huismeesterspost voorzien en zal op gezette tijden een huismeester aanwezig zijn. Die kan door omwonenden benaderd worden voor een afspraak.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3**3.1. Uitzicht**

Het uitzicht van de indiener van de zienswijze, die woont in de woontoren aan de Pegasusweg en vanuit de woning schuin aan de overzijde van het kruispunt Prins Alexanderlaan-Hoofdweg zicht heeft op de ontwikkeling vermindert, aangezien de woontoren het vrije uitzicht op de skyline ernstig belemmert.

Reactie

Met het bestemmingsplan wordt aan de zijde van het kruispunt Prins Alexanderlaan-Hoofdweg een woontoren mogelijk gemaakt van maximaal 50 meter hoogte. Op grotere afstand van de Pegasusweg is ter plaatse van het adres Hoofdweg 256-265 bebouwing toegestaan van maximaal 17 meter hoog. De toren van maximaal 50 meter hoog is gesitueerd op ongeveer 200 meter afstand van de toren aan de Pegasusweg. De overige bebouwing bevindt zich op ruim meer dan 200 meter. Alhoewel het uitzicht enigszins zal veranderen, blijft gezien de afstand tot de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan sprake van een grote mate van uitzicht op de skyline van Rotterdam.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4**4.1 Parkeren***Samenvatting*

De huidige infrastructuur op de Hoofdweg geeft problemen ten aanzien van parkeren, namelijk half op de stoep en ook voor vrachtwagens toegestaan. Met de komst van 116 woningen en 286 studentenwoningen en slechts 42 parkeerplaatsen zal de parkeerbelasting vier keer zo groot zijn en zullen deze problemen toenemen.

Reactie

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

In dit geval is sprake van een gecoördineerde procedure met de omgevingsvergunningen die noodzakelijk zijn om het plan te realiseren. In dat kader is bij de aanvraag omgevingsvergunning de parkeereis bepaald en getoetst aan de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fietsen gemeente Rotterdam 2022. Voor deze ontwikkeling is de parkeereis bepaald op 42 autoparkeerplaatsen en 519 fietsparkeerplaatsen. Aan die eis wordt voldaan, deze wordt -conform de eerdergenoemde Beleidsregeling- op het eigen terrein van de ontwikkeling opgelost.

In aanvulling hierop wordt nog opgemerkt dat het niet voor de hand ligt dat toekomstige bewoners zullen parkeren buiten het eigen terrein aangezien er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein in de onmiddellijke nabijheid van de woningen worden gerealiseerd. Er is geen reden om aan te nemen dat toekomstige bewoners verder van hun woning zullen parkeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Toename drukte

Samenvatting

Er zal meer beweging van mensen zijn in de avonduren als het gebruik van kantoren wijzigt naar gebruik als wonen. Er zal meer dan nu sprake zijn van wandelaars die de tuin van het naastgelegen perceel doorkruisen, afval in deze tuin dumpen en oneigenlijk parkeren op het parkeerterrein.

Reactie

Alhoewel meer mensen in de avonduren aanwezig zullen zijn in de omgeving, is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van overlast door afval. Op eigen terrein zullen ondergrondse voorzieningen worden getroffen om afval te deponeren.

Het beoogde bouwplan is goed ontsloten door de (ventweg langs) de Hoofdweg. Er worden voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd. Er is geen reden om aan te nemen dat toekomstige bewoners de tuin van het naastgelegen perceel zullen doorkruisen of aldaar oneigenlijk zullen parkeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Geluidsoverlast

Samenvatting

Er zal meer geluidsoverlast komen, omdat er meer mensen/studenten zullen wonen. De gezamenlijke tuin aan de westzijde is voor de burens met slaapkamers aan die zijde daarom niet handig. De werkkamer van de indiener van de zienswijze is ook aan die zijde.

Reactie

Aan de westzijde van het plangebied wijzigt de afstand tussen de reeds bestaande bebouwing niet. Deze afstand is voldoende om te zorgen dat geen sprake zal zijn van onevenredige toename van geluid nu uit wordt gegaan van normaal gebruik van de tuin en de bebouwing. Op de begane grond aan de westzijde worden woningen gesitueerd die per woning hun entree deur en een raamkozijn aan de gevel hebben. Op de verdiepingen worden de bestaande raamopeningen gehandhaafd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Beperking lichtinval

Samenvatting

De extra etage zal lichtinval op het pand aan de westelijke zijde van het plangebied beperken.

Reactie

In het bezonningsonderzoek zijn de zon- en schaduweffecten van de beoogde nieuwbouw in kaart gebracht en getoetst aan de lichte TNO-norm en bovendien is de situatie op 21 september in beeld gebracht in relatie tot het gemeentelijk Afwegingskader bezonning. Enkel het politiebureau ten oosten van de ontwikkeling (kruising Hoofdweg/Prins Alexanderlaan) ondervindt vermindering in bezonningsuren door de schaduw die wordt toegevoegd. De woningen aan de verschillende zijden van het plangebied ondervinden geen vermindering van zonuren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Overlast bouwverkeer

Samenvatting

Het bouwverkeer zal de infrastructuur nog meer ontregelen dan nu al het geval is. Er zijn al omleidingen door de wijk. Nog meer bouwverkeer zal op de parallelweg Hoofdweg tot gevaarlijke situaties leiden en hulpdiensten vertragen.

Reactie

Het bouwverkeer zal slechts over een deel van de parallelweg rijden en vervolgens de bouwplaats in kunnen rijden. Een definitief logistiek plan is hiervoor nog te maken, maar uitgangspunt is om de parallelweg zoveel mogelijk te ontzien en om langzaam verkeer ook tijdens de bouw op een veilige manier mogelijk te houden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 Slecht beheer

Samenvatting

De huidige beheerder beheert het kantoorpand, het oude woonhuis en de tuin er omheen niet goed. Er wordt slecht of geen onderhoud gepleegd en de vluchtelingen in het kantoorpand zorgen voor afval in de tuin van het pand van de indiener van de zienswijze.

Reactie

Het is vervelend dat u hinder ervaart van het huidige gebruik van het pand. De mate waarin op dit moment onderhoud wordt gepleegd aan het terrein en het gebouw zijn echter niet bepalend voor de vraag of de ontwikkeling doorgang zou moeten vinden en maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Kappen

Samenvatting

De indiener van de zienswijze is tegen het kappen van bomen aan de ingang. Deze bomen zijn zeldzaam en uniek. Wellicht kunnen ze worden verplaatst.

Reactie

Deze zienswijze richt zich tegen de omgevingsvergunning voor kappen. Het al dan niet kappen van bomen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In aanvulling hierop wordt het volgende opgemerkt: De bomen 1 tot en met 6 staan aan de ingang en zijn watercipressen. De bomen zijn, volgens de APV art 4:11b lid 6, niet monumentaal. De stamomtrek is minder dan 361 cm. De watercipres in Nederland een veel voorkomende boom en daarom niet zeldzaam.

De bomen hebben geen verhoogde waarde volgens de waarden die genoemd zijn in de APV art 4:11b lid 4.

De bomen zijn qua soort en standplaats niet te verplanten. Een watercipres laat zich, zeker op oudere leeftijd, niet verplanten. Door de standplaats is bovendien geen goede verplantkluit te maken. De bomen staan in de verharding met als ondergrond veel zand.

Er is voor de het totaal aantal te kappen bomen een herplantplicht van 17 bomen van de eerste grootte opgelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5**5.1 Sociaal-economisch onderzoek***Samenvatting*

De indiener van de zienswijze verzoekt het ontwerpbestemmingsplan alleen vast te stellen als er een verkennend sociaal-economisch onderzoek wordt uitgevoerd, waarin onderzocht wordt wat de gevolgen zijn voor de omliggende woningen, met name de woningen in de Bazelbuurt. Er wordt namelijk met het plan voldaan aan de belangen van de gemeente, van de mensen die op zoek zijn naar huisvesting en de belangen van de ontwikkelaar. Zelfs de impact op flora en fauna is onderzocht. De impact van bijna 300 studenten in een woonwijk van 200 tot 220 eengezinswoningen zonder voorzieningen voor de studenten, de invloed van een toren van 50 meter in een buurt waar alles laagbouw is, de wijziging van het karakter van de buurt, de invloed van de extra bewoners op de sociale en gezondheidsvoorzieningen is ten onrechte niet onderzocht. Indien uit een dergelijk onderzoek blijkt dat de buurt schade ondervindt, dient deze schade te worden vergoed.

Reactie

In het algemeen is het ruimtelijk gezien voor het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan niet relevant wat de sociale impact van het plan is op de omgeving. De gemeente neemt dit echter wel mee in de afweging om mee te werken aan een ontwikkeling. De ontwikkeling sluit goed aan bij de in 2023 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Gebiedsvisie Alexanderknoop. Daarin staat verdichting van het gebied, onder meer door het toevoegen van woningen, centraal. Deze visie sluit nauw aan op de plannen voor de 'Oostflank', waarin wordt voorzien in de bouw van 30.000 woningen, voorzieningen en een nieuwe stadsbrug tussen Prins Alexander en Zuidplein.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6**6.1 Karakter van de wijk***Samenvatting*

De indiener van de zienswijze is van mening dat de torenflat niet aansluit bij het karakter van de wijk. Door de hoogte van 50 meter ontstaat een aanwezige en overheersende bebouwing zeer dicht op de woonwijk 'Het Lage Land'. In het verleden diende de bebouwing langs de Hoofdweg qua hoogte en vormgeving aan te sluiten op de achterliggende woonbebouwing. Dat wordt met het huidige plan tenietgedaan, waardoor het plan niet bijdraagt aan de gebiedskwaliteiten.

Reactie

Ter plaatse van de Hoofdweg 256-258 geldt op dit moment het bestemmingsplan Alexanderknoop, vastgesteld op 22 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Gemengd-1. Volgens de regels van deze bestemming zijn binnen Gemengd-1 kantoren toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 30.000 m². Er is geen bouwvlak aangeduid. Volgens het huidige bestemmingsplan kan het terrein tussen de twee bestaande kantoorpanden reeds worden dicht gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wel een grotere hoogte mogelijk. In het huidige bestemmingsplan is op basis van de bouwregels binnen de bestemming Gemengd-1 een maximale hoogte van 15 en 9 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale hoogte van 17 meter toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat het beoogde bouwplan onder deze maximale hoogte blijft: de hoogte van de zuidgevel in de omgevingsvergunning is 15,7 meter.

Gezien de behoefte aan woningen in Rotterdam en de beperkte impact van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan Hoofdweg 256-260 mogelijk wordt gemaakt, wordt niet gekozen voor een vermindering van de hoogte en dus het aantal woningen. De ontwikkeling sluit goed aan bij de in 2023 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Gebiedsvisie Alexanderknoop. Daarin staat verdichting van het gebied, onder meer door het toevoegen van woningen, centraal. Deze visie sluit nauw aan op de plannen voor de 'Oostflank', waarin wordt voorzien in de bouw van 30.000 woningen, voorzieningen en een nieuwe stadsbrug tussen Prins Alexander en Zuidplein. Met inachtneming van het behoud van de bestaande woning is de toren zoveel mogelijk naar het noorden opgeschoven voor een zorgvuldige inpassing en (landschappelijke) overgangszone naar de woonbuurt erachter. Verder wordt nog opgemerkt dat het kavel deel uitmaakt van de hoogbouwzone, waardoor de afwijking in massaopbouw op deze locatie in principe goed mogelijk is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Parkeerdruk

Samenvatting

De bouwlocatie is zo klein dat er geen parkeervoorziening mogelijk is, waardoor het parkeerprobleem afgewenteld wordt op de wijk terwijl er al een hoge parkeerdruk is.

Reactie

De gemeente staat verdichting van wijken voor om extra woningen te realiseren. Het plangebied is niet dusdanig dicht bebouwd dat parkeren niet opgelost kan worden op het eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeereis van 42 autoparkeerplaatsen en 519 fietsparkeerplaatsen. Deze eis wordt op het eigen terrein van de initiatiefnemer opgelost.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Gemeentelijke regierol

Samenvatting

De gemeente voert geen ruimtelijke regie door het maken van afgewogen en ten dienste van de omgeving staande bestemmingsplannen, maar laat zich misbruiken door de markt.

Reactie

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam heeft in maart 2023 de Gebiedsvisie Alexanderknoop vastgesteld. Hiermee voert de gemeente ruimtelijke én programmatische regie. In de visie staat de ontwikkeling van de Alexanderknoop tot hét centrum van Rotterdam Oost centraal. De locatie Hoofdweg 256-260 maakt onderdeel uit van de Alexanderknoop. Het plan draagt bij aan meerdere doelstellingen van de Gebiedsvisie, onder andere doordat er substantiële aantallen middeldure woningen en woningen voor studenten worden gerealiseerd waar in de stad een groot tekort aan is. Verder wordt het torenvolume in hout uitgevoerd wat bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de stad.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 Informatie

Samenvatting

Tijdens de info avond is bewust geen model van het bouwplan getoond waarbij de verhouding tussen bouwplan en bestaande woonwijk duidelijk werd.

Reactie

Tijdens de verschillende informatiebijeenkomsten is door Leyten, Groosman als architect van het plan en MTD als landschapsarchitect het plan getoond in de context van het omliggend gebied. Een voorbeeld van participatie op dit onderdeel is het verschuiven van de woontoren zoveel mogelijk naar het noorden van de locatie op aangeven van bewoners in de Bazelbuurt. Daarmee is de invloed van de hoogte van de woontoren beperkt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Samenvatting

In paragraaf 3.4.4.1. staat dat het bouwplan in het woonmilieu 'compact centrum' ligt. Dat is niet het geval. Het plangebied ligt daarbuiten.

Reactie

In paragraaf 3.4.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020). In deze paragraaf wordt aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk gelegen is in het woonmilieu "compact centrum op twee oevers & hoogbouwzone" en gedeeltelijk in het woonmilieu "groenstedelijk wonen", nabij twee OV-knooppunten. Het is juist dat het plangebied is gelegen in het grensgebied van deze woonmilieus en nabij OV-knooppunten. De plek op de kaart in figuur 3.8 is bij benadering aangegeven. Omdat het detailniveau van de kaart beperkt is, wordt in de paragraaf beschreven dat op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie (paragraaf 3.4.1) wordt uitgegaan van het gebied 'compact centrum'. De Omgevingsvisie is in 2021 vastgesteld. Zoals beschreven in paragraaf 3.4.1.1, is het plangebied op basis van de Omgevingsvisie gelegen in de zone "complementaire stedelijke centra", op basis waarvan het meest aansluiting wordt gevonden bij de zone 'compact centrum' uit het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen.

De classificatie als 'compact centrumlocatie' is bovendien in lijn met de Gebiedsvisie Alexanderknoop waar de locatie Hoofdweg 256-260 toe behoort. De centrale doelstelling van de Gebiedsvisie is het transformeren van de Alexanderknoop tot hét centrum voor Rotterdam Oost. Vanuit dit gegeven is het classificeren als een centrumlocatie logisch en consistent. Dit spoort ook met de benadering zoals de gemeente die in het project aan de Hoofdweg 480-490 heeft aangehouden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.6 Overlast

Samenvatting

Er is overlast te vrezen van de horecafunctie en de gezamenlijke buitenruimte achter de torenflat vanwege het gebrek aan sociaal toezicht.

Reactie

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat slechts ondergeschikte horeca is toegestaan. Hiermee wordt geborgd dat er nauwelijks sprake zal zijn van overlast door een horecafunctie nu deze ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdbestemming en dus nooit grootschalig of zeer aanwezig plaats kan vinden.

Niet valt in te zien dat op voorhand vast te stellen is dat een gezamenlijke buitenruimte overlast zou moeten veroorzaken. Indien dat het geval is, zullen daar in overleg afspraken over moeten worden gemaakt, dan wel is dat een taak van handhaving als de overlast disproportioneel is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.7 Parkeren studentenwoningen

Samenvatting

Zowel bij de torenflat als bij de studentenwoningen zijn er, uitgaande van CBS-gegevens, te weinig parkeerplaatsen berekend. In totaal worden er 91 parkeerplaatsen te weinig aangelegd. In de stukken wordt dat eenvoudig opgelost door het toepassen van onrealistisch lage normen voor autobezit en het toekennen van (ongebaseerde) "kortingen", waardoor plots precies alle cijfers naadloos sluiten. De werkelijkheid op straat is natuurlijk anders.

Reactie

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, die op 16 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. In die Beleidsregeling is aangegeven welke parkeernorm (aantal auto- en fietsparkeerplaatsen) geldt bij een bepaalde omvang van een woning per (aangewezen) zone. In deze Beleidsregeling is tevens aangegeven wanneer en welke vrijstelling van een parkeernorm mogelijk is.

De aanvraag omgevingsvergunning is aan dit beleid getoetst en akkoord bevonden. Het feit dat het CBS andere aantallen hanteert doet niet af aan het feit dat de aanvraag net zoals alle aanvragen omgevingsvergunningen bij de gemeente Rotterdam getoetst dient te worden aan dit beleid dat door de raad van de gemeente is vastgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.8 Windhinder

Samenvatting

Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de nabijgelegen woningen wat betreft windhinder (pannen die los op panlatten liggen) en geluidhinder door wind.

Reactie

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de effecten op het windklimaat van de nieuwe bebouwing op het maaiveld onderzocht. Het is niet gebruikelijk om te onderzoeken wat de effecten zijn op woningen als het gaat om onder andere dakpannen. Uitgangspunt is dat bestaande bebouwing voldoet aan het destijds geldende Bouwbesluit en daarmee voldoende bestand is tegen wind.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.