



Van: Camille Colard
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2409-124
Bijlage(n): 16

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Max
Euwekwartier fase 2b

Datum: 4 september 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Max Euwekwartier fase 2b",
NL.IMRO.0599.BP2210Fase2bBrainp-on01 met bijbehorende ondergronden in
elektronische en papieren vorm vast te stellen conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

NB er zijn twee zienswijzen ingediend, maar zienswijze 1 is ingetrokken.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van deze bestemmingsplan en aanverwante stukken is er een
planologisch kader voor de herontwikkeling van het voormalige Sweco-kantoor als
onderdeel van de gebiedsontwikkeling Brainpark I.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Dit raadsvoorstel bestaat uit 3 onderdelen:

1. een inleidend deel waar de inhoudelijke en procesmatige aspecten van het
bestemmingsplan beschreven zijn;



2. een korte omschrijving van de ontvangen zienswijzen en onze reactie daarop. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlagen van dit raadsvoorstel;
3. de financiële en juridische consequenties/aspecten.

1. Aanleiding en inhoud bestemmingsplan

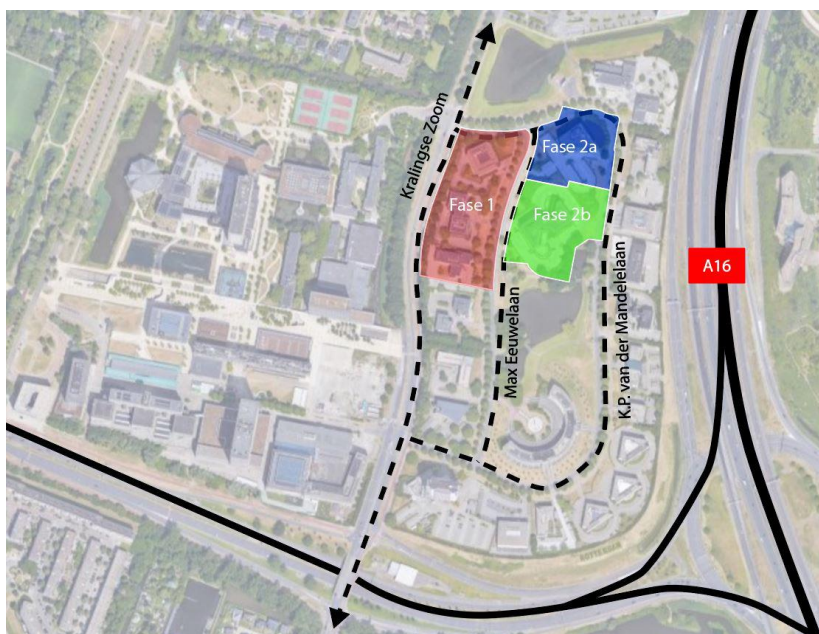
Aanleiding

Het Brainpark I wordt de komende jaren van een kantorenpark getransformeerd naar een levendige stadswijk waar ruimte is om te wonen, werken en te verblijven. De basis voor de transformatie van Brainpark I is gelegd met het Masterplan Brainpark I dat in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Omdat de percelen in het Brainpark in eigendom zijn bij verschillende eigenaren, wordt de herontwikkeling met aparte procedures (en per perceel) mogelijk gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het voormalige Sweco-kantoor aan de Max Euwelaan mogelijk. Het huidige kantoorgebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gebouw voor woningen, commerciële voorzieningen, horeca en kantoorvoorzieningen. Het bestemmingsplan draagt de naam Max Euwekwartier fase 2b, omdat het onderdeel uitmaakt van een herontwikkeling van drie aangrenzende plots, te weten fase 1 en 2a. Deze plots worden door dezelfde ontwikkelaar (Bakkers Hommen) herontwikkeld. Voor de herontwikkeling van de plots fase 1 en 2a is op 6 juli 2023 een bestemmingsplan vastgesteld (Max Euwekwartier fase 1 en 2a).

Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van het kantorenpark Brainpark I. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Max Euwelaan waar de herontwikkeling van fase 1 plaatsvindt. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de K.P. van der Mandelelaan waar bestaande kantoren gevestigd zijn. Ten noorden van het plangebied ligt fase 2a en ten zuiden ligt een groen- en watervoorziening. Meer westelijk van het plangebied ligt de campus van de Erasmus Universiteit. Op korte afstand ligt het metrostation Kralingse Zoom.



Ligging plangebied ten opzichte van fase 1 en 2A van het Max Euwekwartier

Masterplan

In februari 2022 is het Masterplan Brainpark I door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan staan de kaders aangegeven voor de ontwikkelingen die plaats zullen vinden in Brainpark I. Het gaat om het realiseren van een gevarieerder stedelijk milieu met een goede mix van woningen, bedrijven en voorzieningen zoals horeca. De vijf perspectieven van de Omgevingsvisie (compacte, gezonde, inclusieve, circulaire en productieve stad) zijn bij het Masterplan betrokken. Een van de belangrijkste ontwikkelingen is dat er ruimte komt voor 3.000 woningen in verschillende categorieën; 30% sociale huur (waarvan 20% voor studenten), 40% middensegment en 30% in het hogere segment. Daarnaast is er naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad ruimte gecreëerd en gevonden voor 600 extra studentenwoningen. Het totaal aantal woning bedraagt dus 3600. De bouw van woningen op Brainpark I moet de stijgende vraag naar woningen onder vooral studenten, starters, ouderen en een- of tweepersoonshuishoudens opvangen. Voor kantoren en bedrijven blijft het huidige aantal m² (90.000) beschikbaar. Daarnaast is er op de begane grond van (woon)gebouwen ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 364 woningen. Dit is een gewijzigd aantal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zouden maximaal 336 woningen worden gerealiseerd. Voor de motivering van deze wijziging en de gewijzigde woningtypering wordt verwezen naar het kopje *Ambtshalve wijzigingen* in deze agendapost en de Nota zienswijzen. De woningtypering is bij benadering als volgt.

- 40 woningen van gemiddeld ca 30 m² GO
- 47 woningen tussen de 40 en 50 m² GO
- 21 woningen tussen de 50 en 60 m² GO
- 231 woningen tussen de 60 en 75 m² GO
- 2 woningen van ca 68 m² GO



- 23 woningen groter dan 85 m² GO

De woningen bestaan voor ca. 41,5% uit middenhuur en 58,5% uit het hogere segment. Dit wordt geborgd de aanbiedingsbrief, die wordt opgenomen in een notariële akte met een boetebepaling. Deze verhouding wijkt ook af van de verhouding die werd gerealiseerd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze verhouding past binnen de kaders van het Masterplan. Voor een uitgebreidere uitleg wordt verwezen naar het kopje *Ambtshalve wijzigingen* in deze agenda post en naar de Nota zienswijzen. Er worden géén sociale huurwoningen gerealiseerd in Fase 2b. Deze worden namelijk in Fase 2a gerealiseerd.

Het programma wordt ingevuld met woningen voor senioren (55+), met zorg en voorzieningen binnen handbereik om een aangename woon- en leefomgeving voor ouderen te creëren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie "Brainpark Jong en Oud", die door de gemeenteraad op 14 maart 2024 is aangenomen. Het initiatief past binnen de kaders van het Langer Thuis Akkoord en in de doelstelling om 10 woonzorgcomplexen in deze collegeperiode te realiseren.

Daarnaast worden (ondersteunende) commerciële en maatschappelijke voorzieningen, horeca en kantoren tot een totale oppervlakte van 3500 m² mogelijk gemaakt. Meer specifiek gaat het over functies als fitness, fysio, een zwembad een restaurant voor bewoners. Ook worden er gemeenschappelijke, ondersteunende ruimtes/huiskamers gemaakt voor de woningen die kleiner zijn dan 50 m². Dit is nodig om van het kwaliteitsbeleid af te kunnen wijken.

MER-beoordeling

De met het voorliggende bestemmingsplan, fase 2b, voorgestane activiteit heeft samenhang met de activiteiten die in fase 1 en 2a mogelijk zijn gemaakt. Om die reden is er voor de activiteiten in fase 1, 2a en 2b één mer-beoordeling uitgevoerd voorafgaand aan het bestemmingsplan voor fase 1 en 2a. Uit deze mer-beoordeling vloeit voort dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Er is daarom geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Het mer-beoordelingsbesluit is op 16 juni 2023 genomen.

Externe veiligheid

Voor het bestemmingsplan dat fase 1 en 2a mogelijk maakt én het voorliggende bestemmingsplan fase 2b, is, gelet op de samenhang, het groepsrisico beschouwd. Blijkens dat onderzoek veroorzaakt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A16 een overschrijding van het groepsrisico (GR) in de huidige en de plansituatie. Het GR neemt in de plansituatie toe van 3,40 keer oriëntatiewaarde naar 3,91 keer de oriëntatiewaarde. Dit is een toename van 0,51 oftewel 15%.

Uit het onderzoek blijkt dat de maatgevende kilometer met het hoogste groepsrisico zich in de huidige situatie en in de plansituatie bevindt ter hoogte van het plangebied en voornamelijk richting het zuiden. Het maatgevende punt bevindt zich ter hoogte van het kantoorgebouw The Mark aan de Fascinatio boulevard, die zich op slechts minder dan 50 meter van de rijksweg bevindt. Dit kantoorgebouw heeft een zeer hoog aantal aanwezigen. Het plangebied van fase 2a en 2b bevindt zich twee keer zo ver van de rijksweg vandaan als het kantoorgebouw The Mark. Het deelgebied van fase 1 bevindt zich buiten de 200 meter basisnetafstand en heeft slechts een zeer beperkte invloed op de rekenresultaten. Het aantal aanwezigen in het plangebied neemt sterk toe, maar door de verdeling van het aantal aanwezigen over de deelgebieden is de toename van het groepsrisico beperkt.



Verantwoordingsplicht Groepsrisico

Omdat de deelgebieden fase 2a en 2b binnen het verantwoordingsgebied van de rijksweg A16 liggen en de hoogte van het GR 3,91 bedraagt, is volgens het gemeentelijk beleid een zware verantwoording benodigd. Deze verantwoording is opgenomen in de notitie: "Verantwoording Groepsrisico Brainpark Fase 1, 2a en 2b" d.d. 20 april 2023.

Deze Verantwoording is in het kader van het bestemmingsplan Max Euwekwartier fase 1 en 2a reeds betrokken bij de planvorming en besluitvorming. In deze procedure is de Verantwoording ook aangepast. De provincie had namelijk op het onderdeel externe veiligheid een zienswijze ingediend en verzocht om een nader onderbouwde Verantwoording. Na aanpassing is de provincie akkoord gegaan met de Verantwoording van 20 april 2023.

In de Verantwoording zijn externe veiligheidsrisico's als gevolg van de autosnelweg A16 getoetst conform het Bevt voor zowel het toekomstige- als het alternatieve planvoornemen. Het advies van de VRR is daarbij betrokken. In het alternatieve planvoornemen worden alle woningen in fase 1 geprojecteerd en in fase 2a en 2b de kantoren. Aangezien de voorgestane ontwikkelingen ook binnen het invloedsgebied van GF3 voor de Abraham van Rijckevorselweg en het invloedsgebied van toxische stoffen voor de rivier de Maas en de spoorlijnen Rotterdam – Maasvlakte en Rotterdam – Dordrecht liggen, zijn ook deze bronnen beschouwd.

Uit de Verantwoording blijkt ten eerste dat het alternatieve – niet gewenste - planvoornemen, dat in het kader van externe veiligheid het meest optimaal is, niet tot een minder zware verantwoordingsplicht groepsrisico leidt, omdat er nog steeds sprake is van een aanzienlijke overschrijding van de oriëntatiewaarde. Gekozen wordt voor het bestaande planvoornemen.

In het kader van het bestemmingsplan Max Euwekwartier fase 1 en 2a heeft het college, gezien het voorgaande, de ontwikkeling met het daarbij horende groepsrisico aanvaardbaar geacht op basis van de Verantwoording gemaakt voor fase 1, 2a en 2b. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt het groepsrisico dan ook aanvaardbaar geacht. Het is niet meer nodig om het college daarover een nieuw besluit te laten nemen.

Geluid

Voor het voorliggende bestemmingsplan is, evenals bij fase 1 en 2a, de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. De Chw is nodig om af te wijken van de geluidsnormen die gelden op de gevel van woningen. Op basis van de Chw is het mogelijk om een tijdelijke afwijking van die normen voor maximaal 10 jaar toe te staan. Het is nodig om af te wijken van de geluidsnormen, omdat in het plangebied niet aan de normen voldaan kan worden. Dat betekent dat er in principe geen woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de bouw van woningen wel mogelijk te maken, is gevraagd om de Chw van toepassing te verklaren en af te wijken van de normen. Door gebruik te maken van de Chw wordt er tijdelijk een te hoge geluidsbelasting toegestaan (voor maximaal 10 jaar).

Voorwaarde is wel dat er in de woningen sprake is van een goed binnenklimaat. Voor het bepalen van dat binnenklimaat wordt uitgegaan van de te hoge geluidsbelasting (ook al is die situatie tijdelijk). Een andere voorwaarde is dat aannemelijk gemaakt moet worden dat na 10 jaar voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Om dit doel te realiseren is het de ambitie om op de langere termijn in de A16-zone geluidschermen tussen de gebouwen te



plaatsen van circa 25 meter hoog, zoals in het Masterplan Brainpark I is beschreven. Daarmee wordt de geluidbelasting in het plangebied lager. Omdat voorzien is in gezamenlijke geluidluwe buitenruimte is de komende jaren ook al sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals het gemeentelijk geluidbeleid voorschrijft. Benadrukt wordt verder dat de woningen op basis van het gemeentelijk geluidbeleid moeten voldoen aan de eis van geluidluwe gevels (i.v.m. geluidluw spuien). Door optimaal gebruik te maken van ontwerp mogelijkheden waarbij dichte balustrades, of geheel afgeschermd buitenruimtes gerealiseerd worden, kan aan die eis voldaan worden.

De realisatie van de geluidsschermen wordt financieel mogelijk gemaakt door bijdragen vanuit het Rijk (versnellingsmiddelen mobiliteit vanuit I&W) en cofinanciering vanuit de gemeente. Deze gelden zijn aan Brainpark I toegewezen. Het betreft een bijdrage van in totaal € 17 mln. waarmee de geluidwerende voorzieningen kunnen worden ontworpen, uitgevoerd en geplaatst. De definitieve toekenning vanuit het Rijk heeft door middel van een beschikking plaatsgevonden op 6 december 2023.

Technisch gezien zijn voor de uitvoering van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt geluidswerende maatregelen nodig tussen zes kavels aan de K.P.M. van der Mandelelaan 30 t/m 80. Dit zijn 5 van de 14 schermen waarvoor een bijdrage wordt verkregen. Indien een A16-kavel tot ontwikkeling komt, dan gelden verder de stedenbouwkundige regels uit het Masterplan Brainpark I en de nog door de gemeenteraad vast te stellen Welstandsparagraaf. Deze regels hebben betrekking op de positie van de gebouwen, zodat (automatisch) een geluidwerende wand wordt gecreëerd.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan twee van de percelen aan de A16 in bezit. Het betreft de kavels 30 en 80. Samen met de eigenaren van de vier andere percelen heeft hij schriftelijk de intentie uitgesproken om de wandvorming via tussenschermen en stedenbouwkundige positionering mogelijk te maken.

Bovenstaande maatregelen zullen zorgen voor de gewenste geluidsafname op de gevels van de woningen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Indien er een kavel onverhoopt niet tot ontwikkeling komt, dan wordt alsdan via maatwerk voor een oplossing gezorgd, al dan niet met de dan nog beschikbare financiële middelen.

Stikstof

Er is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het onderzoek is in augustus 2024 geactualiseerd en heeft niet geleid tot andere conclusies.



Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er een waardescan wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en onderdelen in de buitenruimte. Deze waardescan is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Op basis van de waardescan wordt een materialenpaspoort opgesteld van hoogwaardige elementen die behouden blijven in de gebouwde omgeving en/of de buitenruimte. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waardebehoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de slooplocatie mogelijk.

Daarnaast vormt de duurzaamheidsparagraaf uit het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan de leidraad. De aanwezige bomen worden via tijdelijke opslag en verplanting zo veel mogelijk gespaard en weer in de plannen voor Brainpark geïntegreerd.

Parkeren

In een bestemmingsplan wordt vastgelegd wat er maximaal mogelijk is aan woningen en overige functies. Pas bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt duidelijk wat er uiteindelijk gerealiseerd zal worden, dat kan dus minder zijn dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan bevat een bepaling (een zogenaamde "dynamische verwijzing") waarmee gegarandeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik van de gronden of bouwwerken alleen verleend wordt als er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen moet voldoen aan het op dat moment geldende parkeerbeleid van de gemeente (zie artikel 6.7 van de planregels). Het vereiste aantal parkeerplekken wordt dus pas bepaald wanneer de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvraagt. In de praktijk betekent dit dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag het definitieve programma altijd nog wordt getoetst aan de Beleidsregeling 2022. Om inzicht te geven in het minimum aantal parkeerplaatsen dat er uiteindelijk gerealiseerd zouden moeten worden op basis van het genoemde programma, is er een indicatieve berekening gemaakt van de parkeereis van Max Euwekwartier fase 2b (zie bijlage 16 bij deze agendapost). Hierbij moet gezegd worden dat dit geen officiële berekening is. De (exacte) parkeereis hangt af van het aantal woningen, de oppervlakte van de woningen en de invulling van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen, horecagelegenheden en kantoren die te zijner tijd worden aangevraagd. Op dit moment is hier nog geen invulling aan gegeven en kan een exacte berekening niet gemaakt worden.

In de indicatieve berekening is uitgegaan van het maximale aantal toegestane woningen (364) en de actuele woontypering zoals hierboven beschreven (onder Programma). Daarbij is per soort woningtype uitgegaan van de maximale vloeroppervlakte. Daarnaast is er uitgegaan van 3500 m² aan ondersteunde commerciële en maatschappelijke voorzieningen, horeca en kantoren. Omdat op dit moment de precieze invulling van deze functies nog niet bepaald zijn, is er voor deze indicatieve berekening uitgegaan van 2000 m² kantoor, 1000 m² bedrijfsverzamelgebouw/atelier en 500 m² commerciële dienstverlening en kantoren met baliefunctie. Wanneer er wordt uitgegaan van andere functies, zoals horeca en detailhandel, kan de parkeereis anders uitvallen.

Door de nabijheid van het OV is er op basis van het geldende parkeerbeleid (Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022) een



reductie op de parkeereis van 30% van toepassing. Daarnaast is er een reductie van 10% van toepassing o.b.v. extra fietsparkeerplaatsen, 20% o.b.v. deelauto's en 20% o.b.v. Mobility as a Service.

Met deze gegevens is er o.b.v. het geldende parkeerbeleid van (afgerond) 247 autoparkeerplaatsen. Bij toepassing van de reducties (nabijheid OV 30% = 74; extra fietsparkeerplaatsen 10% = 25; deelmobiliteit 19% = 48; MaaS 20% = 49) komt het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen uit op 51, waarvan 12 geormerkt mogen worden als deelautoparkeerplaats(en). Die ruimte ontstaat, omdat er volgens de beleidsregeling voor elke vijf normale parkeerplaatsen, één deelauto parkeerplaats mag worden aangelegd op basis van de berekende reductie deelmobiliteit (48 plaatsen). Effectief verdwijnen er vier reguliere parkeerplaatsen per deelauto parkeerplaats, daarmee is het getal $48/4=12$. Dit getal wordt vervolgens in minder gebracht op de totale parkeereis.

Deze reducties hoeven volgens het parkeerbeleid niet verplicht toegepast te worden, maar het parkeerbeleid geeft wel de mogelijkheid om deze reducties toe te passen. De parkeereis voor fietsen ligt op 1.119, waarvan 1.111 voor lang stallen en 8 voor het kort stallen zijn bedoeld. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet het bouwplan van de ontwikkelaar op basis van deze indicatieve berekening dus aan deze aantallen voldoen, maar het precieze aantal parkeerplaatsen kan pas bepaald worden in de vergunningsverlening fase.

De indicatieve berekening maakt inzichtelijk dat het mogelijk is om 51 parkeerplaatsen voor 364 woningen te realiseren, waarbij de overige bewoners worden uitgesloten van het recht op een parkeervergunning. De parkeereis vóór de toepassing van de reducties komt echter uit op 247 parkeerplaatsen. Dit is te herleiden naar het gebiedstype (B) en de beoogde woningoppervlaktes (341 woningen die kleiner zijn dan 85m²). De mogelijke reducties zijn geheel conform het huidige parkeerbeleid, maar betekenen niet dat de uiteindelijke parkeereis ook op 51 zal uitkomen. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag zal de invulling van de kortingen voor deelmobiliteit en MAAS conform beleid worden getoetst. Ook zal de gradatie in hoeverre dubbelgebruik wordt toegepast, worden getoetst omdat het beleid erop toeziet om zo optimaal mogelijk de parkeerplaatsen te benutten. Daarnaast kan de parkeereis pas worden berekend wanneer het programma definitief is en er invulling is gegeven aan de commerciële en maatschappelijke functies. Deze zou ik vervangen voor de alinea "in de indicatie berekening", hier zeggen we namelijk hetzelfde, maar wel iets beter uitgelegd naar mijn mening.

In conclusie kan worden gesteld dat er is onderzocht dat de ontwikkeling aan de Beleidsregeling kan (en zal) voldoen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal dit nader worden uitgewerkt. Daarnaast kan alvast worden vermeld dat de vereiste parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de mobiliteitshub die zal worden gerealiseerd op K.P. van der Mandelelaan 30. Deze mobiliteitshub heeft tevens een geluidswerende functie tegen het geluid van de A16.

2. Zienswijzen

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Max Euwekwartier fase 2b" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 24 november 2023 tot en met donderdag 4 januari 2024. Gedurende de terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en



daarom ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

Samenvatting van de zienswijzen en reactie

De eerste zienswijze, van Stichting Kralingen aan de Maas, is na een positief gesprek met de gemeente ingetrokken. In het kort gaf de Stichting complimenten aan de gemeente over het project, maar uitte zorgen over het grotere plaatje/plan. Verschillende projecten in de omgeving lijken volgens de Stichting gerealiseerd te worden op 'eilandjes', zonder oog te hebben voor verbindingen en relaties.

Aan de Stichting is aangegeven dat wij hier in Brainpark I en (omgeving) wel degelijk rekening mee houden. Brainpark gaat een verbindende schakel worden in zowel de noord naar zuid als de oost naar west richting. Het vormt een belangrijke nieuwe langzaam verkeersroute tussen het metrostation en de universiteit. Studenten, werknemers, bewoners en anderen worden uitgenodigd om gebruik te maken van de auto-vrije esplanade (nu nog Max Euwelaan), waar rust en gezelligheid hand in hand gaan.

Van oost naar west worden Brainpark, de Universiteit, Excelsior en zelfs het arboretum met elkaar verbonden en vinden er gesprekken plaats hoe dit vorm te geven. Plannen zijn nog in ontwikkeling maar Brainpark kan aan alle kanten aanhaken op de lange lijnen in het gebied. De oproep van de stichting om een groter plan voor dit gebied te maken vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan Max Euwe Kwartier Fase 2b in Brainpark, maar particuliere initiatieven en de (gemeentelijke) ontwerpen van de buitenruimte worden wel beoordeeld in het licht van het grotere geheel.

De tweede zienswijze is van Rijkswaterstaat en betreft zorgen over de verkeerseffecten van Brainpark op de A16. Dit heeft geleid tot een onderzoek naar deze verkeerseffecten. Dit onderzoek is bij dit raadsvoorstel gevoegd (bijlage 4). De zienswijze is samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 4 bij dit raadsvoorstel). Samengevat blijkt uit het verkeersonderzoek dat de verkeersstroom door Brainpark op de A16 gering te zijn en het effect van Brainpark op de A16 is daardoor beperkt. De beperkte toename kan goed opgevangen worden door de robuuste infrastructuur rondom het Brainpark en leidt niet tot (extra) problemen. De resultaten van het onderzoek zijn gedeeld met Rijkswaterstaat, op basis waarvan Rijkswaterstaat akkoord is gegaan met de bevindingen en het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er worden vier ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voor een uitgebreidere omschrijving verwijzen wij naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1. Ten eerste wordt voorgesteld om het maximale aantal toegestane woningen te verhogen van 336 naar 364. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de doelgroep dementerende ouderen behoefte heeft aan kleinere woningen, namelijk studio's. Hiervan zullen er 40 worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan werden er geen studio's voor deze doelgroep gerealiseerd. Daarnaast is gebleken dat er een aantal woningen aan de A16-kant kleiner moeten worden, omdat daar geen woningen met geluidluwe buitenruimtes ontwikkeld kunnen worden. Doordat een deel van de woningen kleiner wordt, kunnen in nagenoeg dezelfde bouwvolume, meer woningen gerealiseerd worden. De volgende onderzoeken zijn hierop aangepast: quickscan windhinder (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel), memo wateradvies (bijlage 7), verkeerskundige toetsing (bijlage 8), onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 9), hogere waarden besluit (bijlage 10), onderzoek



luchtkwaliteit (bijlage 11), stikstofdepositieonderzoek (bijlage 12) en het stikstofonderzoek realisatiefase (bijlage 13). De resultaten van deze onderzoeken hebben niet tot belemmeringen geleid.

2. Als gevolg van het aangepaste aantal woningen wordt ook voorgesteld de woningtypering aan te passen. Voor de exacte aantallen verwijzen wij naar paragraaf 4.3 van de Nota zienswijzen.
3. Ten derde wordt voorgesteld de ligging van de gebouwen met bijbehorende bouwhoogtes aan te passen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging wordt voorgesteld zodat de bebouwingscontouren vanuit het Masterplan beter gerespecteerd worden. De wijzigingen passen dus binnen het vastgestelde Masterplan. Om het formaat van de buitenruimte en de functies die daar moeten landen te kunnen waarborgen, zullen de gebouwen compacter worden en de ligging wat gewijzigd worden. Doordat de gebouwen compacter zijn, wordt de maximale bouwhoogte van de gebouwen individueel in geringe mate verhoogd. Dit gaat om ongeveer één bouwlaag per gebouw. Zie bijlage 5 bij dit raadsvoorstel voor de aangepaste plankaart.
4. Als laatste wordt voorgesteld om de toelichting over de Woonvisie te actualiseren naar de nieuwe Woonvisie die in maart 2024 door de gemeente is vastgesteld. Zie paragraaf 4.5 van de Nota zienswijze voor het tekstvoorstel.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wet ruimtelijke ordening op de procedure van toepassing, totdat het plan onherroepelijk is.

De gemeenteraad moet een exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zie art. 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening). Er is in dit project sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In afwijking van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst (zie artikel 6.12 lid 2 Wro). De gemeente heeft in dit geval een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer waarmee alle gemeentelijke plankosten gedekt zijn.

Het kostenverhaal van de ingrepen in de openbare ruimte vindt plaats, zoals besloten door de raad bij vaststelling van het Masterplan Brainpark I, via de ontheffingsvergoeding in het kader van het 'meer en/of anders bouwen'. Met oog op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het volledige kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd en dat afgezien kan worden van de vaststelling van een exploitatieplan.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook volledig van rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente vervult enkel een kaderstellende en toetsende rol. De initiatiefnemer heeft de uitgangspunten van een minimaal sluitende exploitatie, waarin alle kosten en opbrengsten die direct verband houden met de planvorming en realisatie van de ontwikkeling zijn opgenomen, met de gedeeld. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. De gemeente heeft de uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid voldoende onderbouwd.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan "Max Euwekwartier fase 2b";
2. Bijlagenbundel ontwerpbestemmingsplan "Max Euwekwartier fase 2b";
3. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
4. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
5. Geactualiseerde plankaart bebouwing;
6. Geactualiseerde quickscan windhinder;
7. Geactualiseerde memo wateradvies
8. Geactualiseerde verkeerskundige toetsing;
9. Geactualiseerde onderzoek wegverkeerslawaaï;
10. Geactualiseerde hogere waarden besluit;
11. Geactualiseerde onderzoek luchtkwaliteit;
12. Geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek;
13. Geactualiseerde stikstofonderzoek realisatiefase;
14. Geactualiseerde toetsing in het kader van de natuurwetgeving;
15. Onderzoek verkeerseffecten Brainpark op de A16;
16. Indicatieve parkeereisberekening Max Euwekwartier fase 2b;
17. Reclamantenlijst Max Euwekwartier fase 2 b - Vertrouwelijk.

Vaststelling bestemmingsplan Max Euwekwartier fase 2b

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb007379/24bo007757);

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

besluit:

1. Zienswijze 2 gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Max Euwekwartier fase 2b",
NL.IMRO.0599.BP2210Fase2bBrainp-on01 met bijbehorende ondergronden in
elektronische en papieren vorm gewijzigd 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 30 januari 2025.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



C.J. Schouten

Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Max Euwekwartier fase 2b

22 augustus 2024

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Ontvangen zienswijzen	5
3.	Beantwoording zienswijzen.....	6
	Reclamant 1 – Stichting Kralingen aan de Maas (ingetrokken)	6
	Reclamant 2 – Rijkswaterstaat.....	6
4.	Ambtelijke wijzigingen	7
4.1	Ondergeschikte redactionele wijzigingen	7
4.2	Aantal toegestane woningen	8
4.3	Woningprogramma.....	8
4.4	Bijlage bij planregels: Plankaart bebouwing.....	9
4.5	Woonvisie gemeente Rotterdam	10

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier fase 2b heeft vanaf vrijdag 24 november 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met donderdag 4 januari 2024) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen die in deze *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen* (hierna: zienswijzennota) beantwoord worden.

De opbouw van deze zienswijzennota is als volgt. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden alle ingediende zienswijzen één voor één beantwoord. De zienswijzen zijn voorzien van een voorstel voor beantwoording en van een conclusie of de zienswijze tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. Na de behandeling van de zienswijzen, volgt in hoofdstuk 4 een toelichting op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Ontvangen zienswijzen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 4. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	Reclamant
1	Stichting Kralingen aan de Maas
2	Rijkswaterstaat

3. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1 – Stichting Kralingen aan de Maas (ingetrokken)

Reclamant 1 heeft de zienswijze ingetrokken na een positief gesprek met de gemeente.

Reclamant 2 – Rijkswaterstaat

Reclamant 2 is Rijkswaterstaat (RWS) en heeft een zienswijze ingediend over verkeer.

Samenvatting

Reclamant stelt dat door het opknippen van het masterplan Brainparkgebied in deelplannen een verder uitgewerkte mobiliteitsparagraaf ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het gehele plan in beeld worden gebracht. Reclamant vraagt ook inzicht in welke maatregelen er bij negatieve effecten worden getroffen, wat de financiële haalbaarheid is van de maatregelen en hoe de realisering daarvan is geborgd. Reclamant vraagt om een volledige verkeersanalyse. Specifiek heeft reclamant vragen over de toename van autoverkeer in relatie tot de op- en afritten van de A16.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een verkeersonderzoek laten verrichten door Royal HaskoningDHV (RHDHV) en de resultaten met RWS gedeeld. RWS is akkoord met de bevindingen en heeft geen verdere vragen.

Uit het onderzoek bleek de toename van verkeer op de A16 en toeleidende wegen door Brainpark klein te zijn. De toename op de belastinggraad van de verkeersregelininstallaties (dit zijn stoplichten, hierna: 'VRI's') was door Brainpark ook klein. Het effect van Brainpark op het verkeer bleek daarom beperkt te zijn. De beperkte toename kan goed opgevangen worden door de robuuste infrastructuur rondom het Brainpark.

Specifiek bleek de toename van verkeer op de A16 door de ontwikkeling van Brainpark kleiner dan 1% te zijn. De toename is groter op de toeleidende wegen naar de A16, te weten tussen de 2.000 en 4.000 mvt/etmaal. Deze toename is vergeleken met het huidige aantal motorvoertuigen beperkt. De toenames zijn berekend met twee verschillende modellen/scenario's: de Stedelijke Referentie en het WLO-hoog. De WLO-scenario's zijn opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau. Zij vormen de basis voor landelijke vraagstukken. Door de regio is ook een Stedelijke Referentie opgesteld, waarin o.a. ook al beleid is opgenomen dat nog niet formeel is vastgesteld. Dit betreft verandering van het reisgedrag en reisvoorkeuren, waarbij mensen, meer dan in het WLO-scenario met het openbaar vervoer en de fiets reizen en minder met de auto. Het gevolg hiervan is dat het scenario Stedelijke Referentie over het algemeen lager uitvalt qua autogebruik dan het scenario WLO-hoog. Voor de volledigheid is RHDHV uitgegaan van beide scenario's.

RHDHV heeft ook de belasting op de VRI's bij de aansluitingen Kralingen en Kralingseplein ingeschat. Van de twee VRI's op de Jacques Dutilhweg bij aansluiting Kralingen, is de westelijke VRI het zwaarst belast. De belasting in 2040 ligt tussen de 70% en 75% en is daarmee redelijk hoog. Bij een belastinggraad van 85% en hoger is er sprake van een kritische situatie. Door Brainpark neemt de belastinggraad in de avondspits toe, maar deze toename is maximaal enkele procenten.

De aansluiting Kralingseplein is in 2040 zwaarbelast, op sommige punten al boven de 85%. Er rijdt hier al veel verkeer, waardoor het aandeel van het verkeer door Brainpark klein is. Dit

betekent dat de hoge belastinggraad van de vier VRI's op piekmomenten tussen de 0% en 1% toeneemt.

De resultaten van het onderzoek zijn gedeeld met RWS, op basis waarvan RWS akkoord is gegaan met de bevindingen en het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het verkeersonderzoek als bijlage 17 bij het bestemmingsplan te voegen en paragraaf 6.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan met de onderstaande passage aan te vullen:

Royal HaskoningDHV heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de toename van Brainpark is op het verkeer van de A16 en de toeleidende wegen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat de toename van verkeer op de A16 en toeleidende wegen door Brainpark klein is. De toename op de belastinggraad van de verkeersregelininstallaties (hierna: 'VRI's') was door Brainpark ook klein. Het effect van Brainpark op het verkeer bleek daarom beperkt te zijn. De beperkte toename kan goed opgevangen worden door de robuuste infrastructuur rondom het Brainpark. Specifiek blijkt de toename van verkeer op de A16 door de ontwikkeling van Brainpark kleiner dan 1% te zijn. De toename is groter op de toeleidende wegen naar de A16, te weten tussen de 2.000 en 4.000 mvt/etmaal. Deze toename is vergeleken met de huidige aantal motorvoertuigen beperkt. Ook is de belasting op de VRI's bij de aansluitingen Kralingen en Kralingseplein ingeschat. Van de twee VRI's op de Jacques Dutilhweg bij aansluiting Kralingen, is de westelijke VRI het zwaarst belast. De belasting in 2040 ligt tussen de 70% en 75% en is daarmee redelijk hoog. Bij een belastingsgraad van 85% en hoger is er sprake van een kritische situatie. Door Brainpark neemt de belastinggraad in de avondspits toe, maar deze toename is maximaal enkele procenten. De aansluiting Kralingseplein is in 2040 zwaarbelast, op sommige punten al boven de 85%. Er rijdt hier al veel verkeer, waardoor het aandeel van het verkeer door Brainpark klein is. Dit betekent dat de hoge belastinggraad van de vier VRI's op piekmomenten tussen de 0% en 1% toeneemt. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat Brainpark een klein en verwaarloosbaar effect heeft op de toename van verkeer op de A16 en de toeleidende wegen. De toename die teweeg wordt gebracht, kan goed opgevangen worden door de infrastructuur. Hierdoor staat het aspect verkeer, specifiek de toename van verkeer, de ontwikkeling Max Euwekwartier fase 2b niet in de weg.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan Max Euwekwartier fase 2b is behalve als gevolg van ingediende zienswijzen, ook om ambtshalve redenen op onderdelen aangepast. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen en de achterliggende reden daarvoor. Hieronder zijn de ambtshalve wijzigingen kort inhoudelijk beschreven.

Ambtshalve zijn bovendien enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting (spelfouten, niet lopende zinnen) doorgevoerd. Het betreft geen inhoudelijke wijzigingen. Deze vragen dan ook niet om nadere toelichting.

4.1 Ondergeschikte redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

4.2 Aantal toegestane woningen

Wij stellen u voor het aantal toegestane woningen, zoals aangegeven in artikel 3.3.1, onder a, van de planregels in een geringe mate te verhogen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn 336 woningen toegestaan. Wij stellen u voor om maximaal 364 woningen toe te staan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de doelgroep dementerende ouderen behoefte heeft aan kleinere woningen, namelijk studio's.

Los hiervan bevindt het project zich dicht bij de A16. Hierdoor is de geluidbelasting op de gevel groot en vertaalt dit zich in een ontwerp met maatregelen om deze geluidbelasting op de gevel te beperken en de binnenmilieus van de woningen naar een goed niveau te brengen. Op een aantal plekken is het hierdoor nodig om woningen te maken die kleiner zijn dan 50 m² om zodoende geen geluidsluwe buitenruimte te hoeven maken voor deze woningen. In het plan komen daardoor 47 woningen die kleiner zijn dan 50 m². Voor deze woningen zijn wel een geluidsluwe buitenruimte beschikbaar, maar deze zijn niet direct aan de woning gelegen.

De relevante onderzoeken zijn hierop aangepast. Wij stellen u voor de planregel aan te passen conform onderstaand voorstel en de aangepaste onderzoeken als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen. Ook stellen wij voor om de toelichting van het plan, daar waar nog 336 woningen genoemd worden, aan te passen naar 364 woningen.

Regels

Artikel 3.3.1, onder 'a' wordt als volgt aangepast:

- a. in totaal zijn maximaal 364 woningen toegestaan;

Toelichting

- Het woningaantal van 336 wordt in paragraaf 2.1.3, 2.2.1, 2.3.1 en 2.3.13 aangepast naar 364;
- Voor de verhoging van het aantal woningen zijn relevante onderzoeken en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder geactualiseerd. Voorgesteld wordt om de onderzoeken en het besluit, die als bijlage bij de toelichting het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd, te vervangen door de geactualiseerde onderzoeken en het geactualiseerde hogere waarden besluit. Het gaat om de volgende onderzoeken/bijlagen:
 - Bijlage 1: Quickscan windhinder
 - Bijlage 2: Memo wateradvies
 - Bijlage 4: Verkeerskundige toetsing
 - Bijlage 5: Onderzoek wegverkeerslawaaï
 - Bijlage 6: Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
 - Bijlage 7: Onderzoek luchtkwaliteit
 - Bijlage 12: Stikstofdepositie-onderzoek
 - Bijlage 13: Stikstofonderzoek Erasmuskwartier Fase 2B – Realisatiefase
 - Bijlage 14: Toetsing in het kader van de natuurwetgeving

De geactualiseerde onderzoeken bevatten geen afwijkende conclusies ten opzichte van de eerdere onderzoeken.

4.3 Woningprogramma

Als gevolg van het verhoogde aantal woningen zijn ook de woningtypes en -aantallen gewijzigd. Er worden namelijk meer kleinere woningen gerealiseerd. Specifiek zijn dit woningen (studio's) voor mensen met dementie. Als gevolg hiervan worden er t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan een hoger aantal grotere woningen gerealiseerd om de gemiddelde grootte weer op niveau te brengen.

Daarnaast is de verhouding tussen middenhuur en het hogere segment veranderd van 50%/50% naar 41,5%/58,5%. Ook staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, in paragraaf 2.1.3, dat er alleen meergezinswoningen worden gerealiseerd. Nu er ook studio's voor dementerende ouderen worden gerealiseerd is deze stelling niet meer actueel. De vermindering van het aantal meergezinswoningen heeft geen consequenties voor de conclusies van de toelichting. Er wordt namelijk nog steeds een groot aantal meergezinswoningen gerealiseerd, waarmee aangesloten wordt aan de vraag van dit soort woningen.

Wij stellen voor de toelichting van het bestemmingsplan op deze zaken aan te passen.

- De aantallen en woninggroottes in paragraaf 4.3 worden als volgt aangepast:
 - 40 woningen van gemiddeld ca 30 m² GO
 - 47 woningen tussen de 40 en 50 m² GO
 - 21 woningen tussen de 50 en 60 m² GO
 - 231 woningen tussen de 60 en 75 m² GO
 - 2 woningen van ca 68 m² GO
 - 23 woningen groter dan 85 m² GO
- Paragraaf 2.1.3 wordt als volgt aangepast:
Uit het genoemde onderzoek blijkt ook dat in de huursector met name behoefte bestaat aan meergezinswoningen (70%). Het woonprogramma van dit plan bestaat uit 89% meergezinswoningen. Hiermee wordt aangesloten bij de grote vraag aan dit type woning.

4.4 Bijlage bij planregels: Plankaart bebouwing

Wij stellen u voor bijlage 1 bij de planregels van het ontwerpbestemmingsplan te vervangen met een nieuwe plankaart. In de nieuwe plankaart is de ligging en vorm van de gebouwen, met bijbehorende bouwhoogtes aangepast. Er is nog steeds sprake van drie gebouwen die ten opzichte van elkaar ongeveer dezelfde ligging hebben, maar de gebouwen hebben een lichtelijke andere vorm en ligging t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Zie bijlage 5 van het raadsvoorstel voor de nieuwe plankaart.

Deze wijziging wordt voorgesteld zodat de bebouwingscontouren vanuit het Masterplan beter gerespecteerd worden. Om het formaat van de buitenruimte en de functies die daar moeten landen te kunnen waarborgen, zullen de gebouwen compacter worden en de ligging wat gewijzigd worden. Doordat de gebouwen compacter zijn, wordt de maximale bouwhoogte van de gebouwen individueel in geringe mate verhoogd. Dit gaat om ongeveer één bouwlaag per gebouw.

Wij stellen u voor paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan conform onderstaand voorstel aan te passen. Wij stellen u ook voor daar waar nog gerefereerd wordt naar de oudere bouwhoogtes dit aan te passen naar de nieuwe normen. Ook stellen wij voor om bijlage 1 bij de planregels te vervangen met de nieuwe plankaart.

Regels

Bijlage 1 van de regels wordt vervangen door de geactualiseerde plankaart (zie bijlage 5 van het raadsvoorstel).

Toelichting

De alinea die gaat over de stedenbouwkundige opzet en bebouwing in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door de onderstaande tekst:

Het plan voor fase 2b bestaat uit drie gebouwen. Aan de oostkant is een langwerpig gebouw voorzien met een maximale hoogte van 55 meter. Dit is het hoogste bouwvolume en dient daarmee tevens als afscherming voor het geluid van de A16. Ten westen daarvan vormen twee met elkaar verbonden bouwvolumes een L-vormig gebouw. Het meest noordelijke bouwvolume heeft een maximale hoogte van 27 meter en het meest zuidelijke bouwvolume een maximale hoogte van 21 meter. Het zuidelijke gebouw aan de zijde van de parkzone is samengesteld uit een vierkant bouwvolume van maximaal 22 meter hoog, en westelijke daarvan een ander vierkant bouwvolume van maximaal 26 meter hoog.

Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt conform het voorstel aangepast. Hierin wordt de maximale bouwhoogte van 55 meter opgenomen.



Voorstel aanpassing verbeelding: links ontwerpbestemmingsplan, rechts vast te stellen bestemmingsplan

4.5 Woonvisie gemeente Rotterdam

Op 14 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Rotterdamse Woonvisie – een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2016. Op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de Woonvisie uit 2016 nog de geldend. Wij stellen voor de toelichting van het bestemmingsplan hierop te actualiseren.

Voorstel

Wij stellen voor paragraaf 2.3.2 van het bestemmingsplan te vervangen met de volgende tekst:

2.3.2 Woonvisie Rotterdam – Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar

Vastgesteld op 14 maart 2024 door de gemeenteraad

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De

Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

De ambities in de Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef. Dit uit zich in:
 - Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
 - Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Acties voor de komende 5 jaar

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen. Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot. De belangrijkste maatregelen:
 - Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
 - Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
 - Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten wordt geborgd.
 - Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.
2. Toekomstbestendige en vitale wijken
3. Huisvesting en aandachtsgroepen
4. Betere positie op de woningmarkt

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 364 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in verschillende segmenten. Het programma bestaat uit circa 41,5% middenhuur en 58,5% in het hogere segment. Sociale huurwoningen in het Max Euwekwartier worden in fase 2a gerealiseerd. Met het aantal woningen draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie van de Woonvisie om 3.500-4.000 woningen te ontwikkelen. Daarbij draagt het bij aan de ambitie om huurwoningen in het middensegment te realiseren. In het bijzonder wordt het programma ingevuld met woningen voor senioren (55+), met zorg en voorzieningen binnen handbereik om een aangename woon- en leefomgeving voor oudere te creëren. Er worden ook specifiek 40 kleinere woningen in de vorm van studio's gerealiseerd voor de dementerende ouderendoelgroep. Het initiatief past binnen de kaders

van het Langer Thuis Akkoord en bij de doelstelling om tien woonzorgcomplexen in de huidige collegeperiode te realiseren. Daarnaast worden er woningen in verschillende prijsklassen, afmetingen en doelgroepen gerealiseerd, met ruimtes voor ontmoeting, wat aansluit bij de eerste ambitie van de Woonvisie.

De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan bij de prioriteiten die in de Woonvisie zijn benoemd.