



Van: Ellen van der Stek
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2310-447 - 23bo009204
Bijlage(n): 4

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan
"Terbregseveld Warmoeziersstraat"

Datum: B&W 24 oktober 2023

HERZIEN

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijzen 1A gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1B, 1C, 2A, 2C, 2D, 3A, 3C, 3D, 4A, 4C, 4D, 5A, 5C, 5D, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 8, en 9 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijze 2B, 3B, 4B, 5B en 6E ter kennisname aannemen;
4. Het bestemmingsplan "Terbregseveld Warmoeziersstraat", NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

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

Het ontwerpbestemmingsplan "Terbregseveld Warmoeziersstraat" met bijbehorende bijlagen heeft van donderdag 6 april 2023 tot en met woensdag 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht (8) schriftelijke zienswijzen binnengekomen en is één (1) zienswijze mondeling ingediend.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding voor dit bestemmingsplan zijn de concrete plannen van twee particuliere partijen voor woningbouw, ter vervanging van een (voormalig) kassencomplex en een (voormalig) volkstuintencomplex gelegen aan de Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat op het Terbregseveld. Voor het grotere gebied Terbregge, waar het Terbregseveld onderdeel vanuit maakt, heeft de gemeente op 28 mei 2020 het geactualiseerde bestemmingsplan Terbregge vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn echter geen mogelijkheden voor woningbouw opgenomen, waardoor de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk is.

Naar aanleiding hiervan is door een van de perceeleigenaren een procedure gevoerd bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Aanleiding was dat er in het kader van dat bestemmingsplanproces al was verzocht aan de gemeente om op de woningbouwplannen in te spelen. Het ging op dat moment om een ontwikkeling van 3 woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, Sectie B, 2559 en 4194.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het bestemmingsplan 'Terbregge' uit 2020 voor de betreffende percelen vernietigd. In samenhang daarmee, heeft de Afdeling de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt op het ontstane gat in het bestemmingsplan 'Terbregge' ingespeeld en worden ter plaatse de drie woningen mogelijk gemaakt.

De beoogde ontwikkeling is in de tussentijd uitgebreid, omdat in samenhang met de eerste drie woningen op een naastgelegen perceel van een voormalig kassencomplex nog vier woningen beoogd zijn.

Plangebied

Het Terbregseveld bevindt zich aan de noordzijde van de gemeente Rotterdam en is onderdeel van de Rottewig. Het plangebied grenst aan de Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat.

Inhoud van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische bouwmogelijkheid van zeven woningen. Naast de woningbouw worden tuinen, infrastructuur en watergangen gerealiseerd binnen het plangebied.



Duurzaamheid

De verlenging van de A16 schept andere condities voor het Terbregseveld. Van een geïsoleerd gebied wordt het Terbregseveld opgenomen in het netwerk van groen-recreatieve verbindingen met een randpark en enkel doorgaande routes. De verbinding tussen Warmoeziersstraat en wallenlandschap A16 is onderdeel van deze opgave en biedt kansen voor het toegankelijk maken van het wallenlandschap. Tijdens het planproces van deze woningbouwontwikkeling zijn de condities voor deze ontsluiting en de relatie van een pad naar het wallenpark verder onderzocht. Er wordt ingezet op een smal en landelijk struinp pad. Momenteel wordt er nog gestudeerd op de precieze inpassing van de A16 in het Terbregseveld. De ontwikkeling van de percelen dient de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te respecteren, dat betekent de inpassing van



wonen in lage dichtheid op een wijze die recht doet aan de kwaliteiten van het huidige landschap.

Er ligt op dit moment nog geen concreet bouwplan/ontwerp. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Het Duurzaamheid Advies Rotterdam (DARO) zal daarbij worden betrokken vanaf de initiatieffase. Alle nieuwbouw is in ieder geval aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte

Geluid

Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit daarvoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gegrond voor zover in het ontwerpbesluit verwezen is naar twee in plaats van naar drie woningen waarop het besluit van toepassing is. Woningblok 5 bestaat uit een twee-onder-één-kap woning. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 13 juni 2023 is als bijlage bijgevoegd.

Milieu

De DCMR heeft aangegeven dat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was bekend dat er nog een aanvullend bodemonderzoek plaats moet vinden. Hiervoor is opdracht gegeven door initiatiefnemer. Wij verwachten dat de verontreiniging lokaal is en geen risico zal vormen voor de haalbaarheid van het plan.

Participatie

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente op 10 mei jl. een bewonersavond georganiseerd. Hierbij is iedereen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en standpunten te delen. De initiatiefnemers waren hierbij aanwezig.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Terbregseveld Warmoeziersstraat" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van donderdag 6 april 2023 tot en met woensdag 17 mei 2023.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

De volgende bijlagen bij het bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen:

1. Ontwerp toelichting bestemmingsplan "Terbregseveld"
2. Ontwerp regels bestemmingsplan "Terbregseveld"
3. Ontwerp verbeelding bestemmingsplan "Terbregseveld"



4. Ontwerp hogere waarde-besluit

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn acht (8) schriftelijke zienswijzen binnengekomen en is één (1) zienswijze mondeling ingediend.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Op grond van de Wet op de 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.

Het beoogde bouwplan betreft een particulier initiatief. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemers. In deze overeenkomst is geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn en welke ten laste van de initiatiefnemer komen. Omdat het verhaal van de kosten via anterieure overeenkomst is geregeld is een exploitatieplan niet nodig.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderbouwd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Terbregseveld Warmoeziersstraat' ter vaststelling
2. Ingekomen zienswijzen anoniem
3. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 13 juni 2023
4. Nota zienswijzen



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening:

besluit:

1. Zienswijzen 1A gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1B, 1C, 2A, 2C, 2D, 3A, 3C, 3D, 4A, 4C, 4D, 5A, 5C, 5D, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 8, en 9 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijze 2B, 3B, 4B, 5B en 6E ter kennisname aannemen;
4. Het bestemmingsplan "Terbregseveld Warmoeziersstraat", NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Bestemmingsplan Terbregseveld Warmoezierstraat

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het (herziene) voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb008099/23bo009204);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening:

besluit:

1. Zienswijzen 1A gegrond te verklaren;
2. Zienswijzen 1B, 1C, 2A, 2C, 2D, 3A, 3C, 3D, 4A, 4C, 4D, 5A, 5C, 5D, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 8, en 9 ongegrond te verklaren;
3. Zienswijze 2B, 3B, 4B, 5B en 6E ter kennisname aannemen;
4. Het bestemmingsplan "Terbregseveld Warmoeziersstraat", NL.IMRO.0599.
BP2214Warmoezier-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.
BP2214Warmoezier-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

A. Aboutaleb