



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 5.7 voor kennisgeving aan te nemen;
2. zienswijzen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.8 ongegrond te verklaren;
3. het Stap 3-besluit "Waterside III" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. het bestemmingsplan "Waterside III", NL.IMRO.0599.BP2217WatersideIII, met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase	Concept- en ontwerpfas	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	------------------------	-------------------	-------------

Onlangs is het ontwerpbestemmingsplan 'Waterside III met bijbehorende stukken ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. In het raadsvoorstel ontbreekt zienswijze 2.6 in het besluit. Daarom wordt voorgesteld om het raadsvoorstel aan te passen zodat zienswijze 2.6 onderdeel is van het besluit.



Dit betekent dat het raadsvoorstel als volgt is gewijzigd:

- Bij 'gevraagd besluit' op pagina 1 is zienswijze 2.6 toegevoegd aan de opsomming van zienswijzen die ongegrond zijn.
- Bij 'ontwerpbesluit' op pagina 7 is zienswijze 2.6 ook toegevoegd aan de opsomming van zienswijzen die ongegrond zijn.

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

Geen

Toelichting:

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Waterside III" maakt een gebouw mogelijk met maximaal 176 appartementen. In de plint van het gebouw wordt tevens ruimte geboden aan horeca (150 m² bvo), 300 m² kantoor en een sportvoorziening voor bewoners. De woontoren op het IJsselmondsehoofd met 21 woonlagen en commerciële plint, ligt op de scheidslijn van de woonkern Oud-IJsselmonde enerzijds en de weidse omgeving van de Maas en de grootschalige Brienoordburg anderzijds.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de oever van de Nieuwe Maas aan de Oude IJsselmondsehoofd ten noorden van de Oostdijk.



Programma

Het beoogde programma bestaat uit 176 huurappartementen. Het merendeel wordt gerealiseerd in het hogere huursegment. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat 26 woningen worden gerealiseerd in het middensegment. Een hoger aantal in het middensegment is niet haalbaar, omdat het een complex bouwplot met hoge milieueisen



(o.a. geluidwering) betreft. In de Nota van Uitgangspunten staat als uitgangspunt voor Waterside III het bouwen van een landmark met een iconische uitstraling en hoogwaardige detaillering.

Cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde" is in 2017 een Cultuurhistorische verkenning opgesteld. Voor het plangebied en de directe omgeving zijn geen specifieke waarden of randvoorwaarden aangeduid.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, is een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen op 30 mei 2023. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. In het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een afweging gemaakt op basis van de milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Met betrekking tot de stikstofdepositie is door middel van een AERIUS-berekening bepaald of het plan tot een toename van stikstofdepositie kan leiden. Uit deze berekening komt dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositie op jaarbasis niet boven 0.0 mol/ha/jr komt. Het bouwplan heeft daarmee geen significante gevolgen voor Natura2000-gebieden.

Geluid/Stap 3 Interimwet stad-en-milieubenadering

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Oostdijk overschrijdt op een deel van het gebouw de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale grenswaarde. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is procedure hogere grenswaarde doorlopen. Daarbij zal de DCMR namens uw college een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nemen. In dat besluit is als maatregel voorgeschreven dat de woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Indien bij hoogbouw een buitenruimte wordt gemaakt, dient deze te zijn gelegen aan de geluidluwe gevel. Voor de indeling van de woning is besloten dat tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

Het besluit hogere waarden wordt toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

De Wet geluidhinder biedt echter geen oplossing voor een nog hogere geluidsbelasting, waarvan sprake is bij een gedeelte van het plangebied. De Wet geluidhinder biedt enkel de mogelijkheid om woningen te bouwen op locaties waar de geluidsbelasting de maximale grenswaarde overschrijdt als de gevels worden uitgevoerd als zogenoemde 'dove gevels'. Dit zijn goed geïsoleerde gevels die geen te openen ramen mogen hebben ter plaatse van de geluidgevoelige ruimten. Het toepassen van dove gevels levert een conflict met het bepaalde in het Bouwbesluit ten aanzien van snel kunnen ventileren van woonruimten bij rookontwikkeling enz. Een dergelijke oplossing doet bovendien afbreuk aan het woongenot als meerdere gevels van een woning 'doof' uitgevoerd moeten worden.

De Interimwet stad-en-milieubenadering biedt in een dergelijk geval uitkomst, omdat hiermee extra milieuruimte kan worden geschapen. Dat gebeurt door middel van het vaststellen van een zogenoemd Stap 3-besluit, waarin compenserende maatregelen zijn opgenomen, die als bouwnormen worden opgenomen in de regels van het nieuwe



bestemmingsplan, waardoor toch een aanvaardbaar woonklimaat ontstaat. Daarom is tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ontwerp Stap 3-besluit ter inzage gelegd.

In dit raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld af te wijken van de wettelijke geluidsnorm van 53 dB die geldt voor de geluidsbelasting vanwege buitenstedelijke wegen door het vaststellen van het Stap 3-besluit.

In het Stap 3-besluit zijn de volgende maatregelen opgenomen:

1. Karakteristiek binnenniveau van 30 dB (3 dB lager dan de wettelijke norm);
2. Contactgeluidisolatie tussen woningen van 5 tot 10 dB boven de Bouwbesluiten;
3. Een afsluitbare en geluidluwe buitenruimte per woning met buitenluchtcondities;
4. Een tweede, niet afsluitbare buitenruimte per woning;
5. Positionering van tenminste 1 verblijfsruimte per woning aan de afsluitbare buitenruimte;
6. Gebalanceerd ventilatie en koeling.

In het plan is mede vanwege de relatief hoge geluidbelasting vanaf het begin gestreefd naar een extra hoge kwaliteit van de woonomgeving. De bereikte kwaliteiten in de woonomgeving kunnen ook mede worden beschouwd als compensatie voor de hoge aanwezige geluidsbelasting in het plangebied. Deze kwaliteiten komen vooral tot uiting in:

- De bijzondere kwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp (waaronder de optimale benutting van kwaliteitskenmerken van het gebied, zoals de ligging aan de Nieuwe Maas);
- De hoge kwaliteitseisen die aan de bebouwing worden gesteld;
- De bovengemiddelde kwaliteitseisen die aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld;
- De positieve akoestische effecten op de bestaande woningen aan de Bovenstraat;
- Het gebied ten oosten van de planontwikkeling zal groen worden ingericht, waardoor het gebied een aantrekkelijke groene inrichting krijgt en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. In de openbare ruimte wordt ingezet op diverse vormen van het beleven van de rivier.

In de communicatie rond de verhuur van de woningen zal worden gewezen op het feit dat de woningen zich bevinden in een geluidbelaste omgeving (en dat er aanvullende maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen).

Externe Veiligheid

De nieuwe woontoren ligt binnen de invloedsgebieden van de Nieuwe Maas, de spoorlijn Rotterdam Lombardijen - Rotterdam CS en de A15 en A16. Op grond van deze ligging is een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico nodig. Deze verantwoording is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In die verantwoording is het advies van de Veiligheidsregio meegenomen.

Buitendijks

Het plangebied ligt buitendijks. Voor het plangebied geldt een (door de gemeente vastgesteld) uitgiftepeil van +3,60 m NAP voor de basisfuncties en een uitgiftepeil van



NAP + 3,90 m voor kwetsbare functies. Ook moet rekening gehouden worden met de eventuele dijkversterkingen die voortvloeien uit de deltabeslissingen. Het Maatgevend hoogwaterpeil (M.H.W.) ligt ter plaatse vooralsnog op +3,40 m NAP. Door hiermee rekening te houden is geen wateroverlast te verwachten binnen het perceel.

Duurzaamheid

De ambities uit het Rotterdams Duurzaamheidskompas staan centraal in de bouw. De woningen worden aardgasloos gebouwd en op het hoofddak worden zonnepanelen aangebracht voor algemeen gebruik. Tijdens de uitvoering wordt er zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van materialen welke bij een tweede levensloop hergebruikt zouden kunnen worden. Het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater en het afvalwater wordt op het gemeenteriool geloosd. Het parkeerdek wordt overeenkomstig het inrichtingsplan Waterside ingericht als daktuin in het verlengde van het openbaar gebied. Verder worden de appartementen voorzien van verwarming en koeling met energiezuinige warmtepompen. De ventilatie van het appartement gebeurt middels een energiezuinig gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte-terugwintertechniek.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 3 februari 2023 tot en met donderdag 16 maart 2023. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

A1 Stikstofonderzoek

In januari 2023 is een nieuw AERIUSmodel beschikbaar gesteld. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd, er is geen depositie op de omringende Natura 2000-gebieden. Wij stellen u voor om dit nieuwe onderzoek toe te voegen aan het vast te stellen bestemmingsplan.

A2 Archeologie

Per abuis is in de toelichting nagelaten om dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" te noemen.

Wij stellen u voor om in paragraaf 3.2 Archeologie de laatste 2 alinea's te vervangen door:
In het vigerend bestemmingsplan 'Oud IJsselmonde' is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Dat betekent dat ontwikkelingen die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan 0 meter NAP c.q. die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem onderzoeksplchtig zijn.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ter bescherming en veiligstelling van de eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' overgenomen in dit bestemmingsplan.

A3 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte technische en redactionele aanpassingen door te voeren.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op 25 januari 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Rotterdam. Daarmee zijn de kosten in verband met de realisatie voor de ontwikkelaar en zijn alle gemeentelijke kosten gedekt.

Waterside III ligt direct ten oosten van de A16 en daarmee op een geluidbelaste locatie. Voorgesteld wordt in het kader van de vaststelling van nu voorliggend bestemmingsplan gebruik te maken van een zogenoemd Stap 3-besluit uit de Interimwet stad-en-milieubenadering. Het Stap 3-besluit biedt de gemeente verdergaande mogelijkheden om woningen met een goede woonkwaliteit te realiseren op plaatsen waar milieuregels dit belemmeren en niet kan worden volstaan met het nemen van een hogere waardenbesluit. Door een Stap 3-besluit kan worden afgeweken van onder andere de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder, mits daarvoor compenserende maatregelen worden getroffen. In het Stap 3-besluit ten behoeve van deze ontwikkeling zijn vier aanvullende maatregelen opgenomen, waaronder een lagere geluidsbelasting in de woningen in de vorm van een binnenwaarde van maximaal 30 dB in plaats van de wettelijke binnenwaarde van maximaal 33 dB. De maatregelen die zijn opgenomen in het Stap 3-besluit worden vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.

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

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Waterside III;
2. Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Waterside III;
3. Verbeelding Waterside III;
4. Stap 3-besluit bestemmingsplan Waterside III;
5. Zienswijzen;
6. Namenlijst reclamanten;
7. Zienswijzenrapportage;
8. Geactualiseerd stikstofonderzoek.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023

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

overwegende dat:

besluit:

1. zienswijze 5.7 voor kennisgeving aan te nemen;
2. zienswijzen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.8 ongegrond te verklaren;
3. het "Stap 3-besluit "Waterside III" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders
4. het bestemmingsplan "Waterside III", NL.IMRO.0599.BP2217WatersideIII, met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

(herzien)

Vaststelling bestemmingsplan 'Waterside III'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb004083/23bo006050);

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

besluit:

1. zienswijze 5.7 voor kennisgeving aan te nemen;
2. zienswijzen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.8 ongegrond te verklaren;
3. het "Stap 3-besluit "Waterside III" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders
4. het bestemmingsplan "Waterside III", NL.IMRO.0599.BP2217WatersideIII, met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

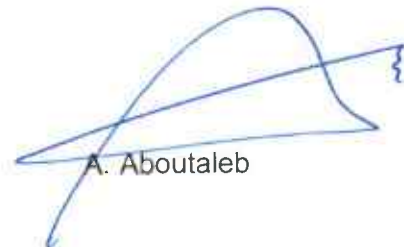
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 september 2023.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb