



Aan de gemeenteraad

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan 'Ostadehof' (NL.IMRO.0599.BP2239Ostadehof-on01) met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. 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 heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot 2 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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*

In 2005 is er een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen ABB Bouwgroep (initiatiefnemer) en de voormalige gemeente Rozenburg voor de ontwikkeling van drie woningbouwlocaties in Rozenburg, te weten de Wilgentuinen, oude zwembadlocatie De



Zeehond en de Rozet. Als gevolg van de fusie van de gemeente Rozenburg met de gemeente Rotterdam heeft Rotterdam deze SOK als rechtsopvolger geërfd. In 2021 zijn tussen ABB en gemeente Rotterdam nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een aantal locaties waaronder die van voormalig zwembad De Zeehond om tot beëindiging van de SOK met ABB te komen. Hierna volgde het opstellen van een Nota van Uitgangspunten en het voorbereiden van een conceptbestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen.

#### *Inhoud van het plan*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 44 grondgebonden woningen mogelijk op voormalig zwembadlocatie de Zeehond in de kern van Rozenburg. Het zwembad is in 2016 gesloopt en sindsdien ligt de grond grotendeels braak. Het plangebied heeft in de huidige situatie geen actieve functie, behoudens het wandelpad dat vanaf de Rivierenlaan naar de Van Ostadelaan loopt. De beoogde woningen sluiten qua aard en omvang aan bij de bestaande grondgebonden woningen in de omgeving, met een A+++ label en een mooi groene leefomgeving. Het doel is om een rustig woonmilieu te realiseren met een hoogwaardige fysieke leefomgeving. Binnen het plangebied worden maximaal 44 woningen verdeeld over 5 blokken, waarvan 20% in het betaalbare segment. Dit alles maakt het project een mooie investering voor Rozenburg en haar inwoners.

#### *Plangebied*

Het plangebied ligt in Rozenburg in de buurt van de Rivierenlaan. Het betreft de voormalig locatie van zwembad de Zeehond. Ten zuiden van het plangebied ligt de Droesepolderweg en daarachter snelweg de A15 en de Brittanniëhaven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Rivierenlaan en de daaraan gelegen woonwijk en aan de westzijde door de Van Ostadelaan.



*Ligging plangebied in Rozenburg*

#### *MER-beoordeling*

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Dat m.e.r.-beoordelingsbesluit is door het college op 5 december 2023 vastgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu.



### *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.

### *Geluid*

Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerp van dat besluit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het hogere waardenbesluit zijn eveneens geen zienswijzen binnengekomen.

### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld, waarbij bij het ontwerp van gebouwen rekening moet worden gehouden met principes van duurzaam bouwen en energieprestatie-eisen. Het in september 2019 vastgestelde Duurzaamheidskompas geeft richting aan deze activiteiten. Daarnaast beschikt de gemeente over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Dit houdt onder andere in dat de woningen geen gasaansluiting zullen hebben en worden voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. Ook worden de woningen voorzien van zonnepanelen, drielaags glas en vloerverwarming.

### *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

### *Participatie*

Voorafgaand aan de planvorming zijn door initiatiefnemer meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de buurt. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot 2 februari 2024. Tijdens de periode van terinzagelegging is op 18 januari 2024 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. De informatieavond is bezocht door circa 50 belangstellende omwonenden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De ontwikkelaar zal in de toekomst communiceren met omwonenden over de impact van de ontwikkeling op de directe omgeving, waarbij de gemeente ter kennisname op de hoogte wordt gesteld. Op een later moment vindt vanuit de gemeente een participatieproces plaats in het teken van het inrichtingsplan voor de buitenruimte.



### *Dorpsraad*

Tijdens voorafgaande bijeenkomsten is uitgebreid gesproken met de dorpsraad over het voornemen voor de woningbouwontwikkeling. Tijdens de informatieavond op 18 januari 2024 was ook een vertegenwoordiging van de dorpsraad aanwezig.

Het project is aan de dorpsraad Rozenburg voorgesteld. De dorpsraad is in het kader van de bestemmingsplanprocedure op 19 december 2023 om advies gevraagd. De dorpsraad heeft geen gebruik gemaakt van haar adviesbevoegdheid.

### *Terinzagelegging/zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ostadehof' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 22 december 2023 tot 2 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is er noodzaak voor enkele ambtshalve wijzigingen. Dit betreft het volgende:

### **Voorgestelde ambtshalve wijzigingen**

- A. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast op beleidskaders die tussen terinzagelegging ontwerp en vaststelling zijn vastgesteld. Het project past ook binnen deze nieuwe beleidskaders, waaronder het nieuwe woonbeleid.

### **Financiële en juridische consequenties/aspecten**

De kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften die onderdeel zijn van een positieve grondexploitatie, die door ons college in de vergadering van 2 juli 2024 is vastgesteld. Daartoe is een ontwikkelovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarin zijn de nodige financiële afspraken over de gronduitgifte opgenomen. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Dit betekent dat op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

### *Juridisch*

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.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

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



**Bijlage(n):**

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Ostadehof'
2. Verbeelding
3. Bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Ostadehof'
4. M.e.r.-beoordelingsbesluit



## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024

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

### besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ostadehof' NL.IMRO.0599.BP2239Ostadehof-on01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. 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,



## Vaststelling van het bestemmingsplan Ostadehof

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024 (raadsvoorstel nr. 24bb004682/24bo005937);

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

### besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Ostadehof' NL.IMRO.0599.BP2239Ostadehof-on01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

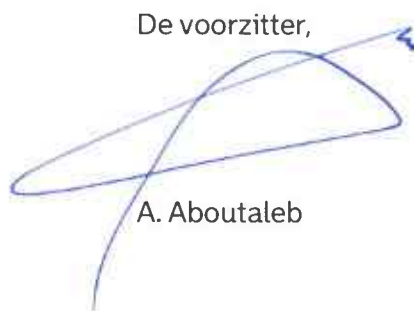
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 september 2024.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb