



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan 'Hollands Tuin 77' 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:

Inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebouw met 38 appartementen mogelijk ter plaatse van de voormalige school aan de Hollands Tuin 77 in IJsselmonde. Het voormalige schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. Het plan voorziet in de sloop van het huidige schoolgebouw en de nieuwbouw van een appartementencomplex met zeven woonlagen.



De nieuwbouw zal bestaan uit één bouwvolume met zeven bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 21 meter. De nieuwe appartementen worden woningen in de sociale huur met een gebruiksvloer-oppervlak variërend tussen de 65,2 en 79,3 m².

Plangebied

De planlocatie betreft de voormalige school aan de Hollands Tuin 77 in IJsselmonde. Het planperceel wordt in het noorden begrensd door een vierlaagse galerij ontsloten appartementengebouw. De oostzijde van de planlocatie grenst aan de Hollands Tuin en de Ooievaar, een 16 lagen hoge woontoren met in de plinten maatschappelijke voorzieningen. Ten westen wordt de locatie begrensd door de gymzaal Hollandstuin met daarachter de achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Frambozentuin. In het zuiden grenst het perceel aan een groenstrook en water.

Natura 2000

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (5 kilometer, Boezems Kinderdijk) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch dat op 17,7 kilometer afstand ligt. Uit een uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat geen sprake is van relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw of het toekomstig gebruik.

Flora en fauna

Uit de uitgevoerde quickscan ecologie en het aanvullend vleermuizenonderzoek blijkt dat in de te slopen bebouwing drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. In dit kader is ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Op 11 september 2023 heeft de provincie Zuid-Holland (Omgevingsdienst Haaglanden) de ontheffing verleend. Door de mitigerende maatregelen opgelegd in de ontheffing is de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding.

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

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Zo voldoet het plan aan de BENG-eisen. De nieuwbouw is gasloos en de locatie bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waar een aansluitplicht geldt op het warmtenet. De warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval wordt benut om woningen en andere gebouwen te verwarmen. Hiernaast wordt het dak benut voor de opwek van duurzame energie. Dit zorgt voor een aanzienlijke vermindering van CO₂-uitstoot en een betere energie-efficiëntie. De parkeerplaats biedt de mogelijkheid voor elektrisch vervoer en de aanleg van laadinfrastructuur.

Voor de locatie Hollands Tuin 77 is circulair slopen het uitgangspunt. Het plan voldoet aan de MPG-norm die als doel heeft de hoeveelheid bouwmaterialen en bouwafval te beperken. De norm is sinds 1 juli 2021 aangescherpt tot € 0.8 per m² BVO.



Het plangebied ligt in een centrale groene zone die essentieel is voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. Het gebouw sluit aan bij de tuinstadtypologie met licht, lucht en ruimte in de directe omgeving en ook de naastgelegen gebouwen.

Externe veiligheid

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

Participatie

In november en december 2023 zijn brieven verspreid onder de omwonenden, waarin de plannen voor de nieuwe ontwikkeling in eerste instantie zijn aangekondigd en later met verdiepende informatie nader zijn toegelicht. Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot 2 februari 2024. Op 11 januari 2024 is er een informatieavond georganiseerd. De informatieavond is bezocht door 10 belangstellende omwonenden. Tevens is in het kader van de Trotterpilot 'communicatie op locatie' gedurende de termijn van terinzagelegging een aankondigingsbord (trotter) op de projectlocatie geplaatst waarop mensen werden geïnformeerd over het bestemmingsplan en hun mogelijkheden om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijkraad

Het project is in het algemeen overleg over projecten in de wijk aan de wijkraad voorgesteld. Specifiek over dit project is de wijkraad op 12 december 2023 nader geïnformeerd. Hiernaast is de wijkraad in het kader van de bestemmingsplanprocedure om advies gevraagd. De wijkraad is akkoord met de sloop van de school en de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie.

Terinzagelegging/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hollands Tuin 77' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 22 december 2023 tot 2 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften die onderdeel zijn van een reeds actieve grondexploitatie. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Dit betekent dat op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

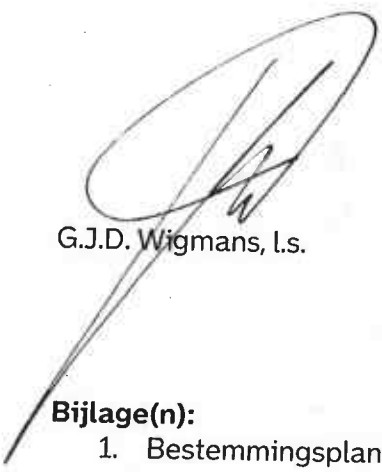


Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

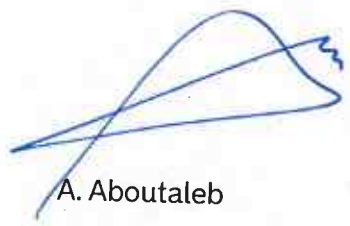
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,



G.J.D. Wigmans, l.s.



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Hollands Tuin 77'



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hollands Tuin 77' NL.IMRO.0599.BP2225HollndTuin77- 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,