

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Tweebosbuurt Oost

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ontvangen zienswijzen.....	4
3. Beantwoording zienswijzen.....	5
4. Ambtelijke wijzigingen.....	13
5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	19

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Oost heeft vanaf 15 december 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met 25 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 twee 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. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen.

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 3. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar een van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	Reclamant
1	ProRail
2	Van Ardenne & Crince le Roy namens diverse cliënten/bewoners van de wijk en de Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos

3. Beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1
ProRail

- 1.1 Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat bij de conclusie in paragraaf 5.5. Geluid "Railverkeerslawaaï" ontbreekt en verzoekt deze aan te vullen.

Reactie:

Het is juist dat het woord railverkeerslawaaï ontbreekt in de conclusie. Railverkeerslawaaï is wel betrokken bij het onderzoek naar geluid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen; railverkeerslawaaï wordt toegevoegd aan de conclusie van paragraaf 5.5.

2. Reclamant 2
Reclamant 2 is Van Ardenne & Crince le Roy namens diverse cliënten/bewoners van de wijk en de Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos. De zienswijze is tevens gericht tegen het ontwerp besluit Hogere waarden Wet geluidhinder.

- 2.1 Samenvattende zienswijze strijd met goede ruimtelijke ordening

Aangegeven wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De bezwaren richten zich op onder meer de verschuiving van de (voormalige) rooilijn van de Hilledijk en het doortrekken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat. Tevens wordt aangegeven dat de onderbouwing/onderzoeken niet voldoen aan goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

In de beantwoording van de specifieke zienswijzen die na 2.2 volgen wordt het bovenstaande beantwoord en voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 2.2 Samenvattende zienswijze strijdigheid met beleid:

Tevens wordt aangegeven dat het plan strijdig is met beleid inzake woningaanbod en cultuurhistorie.

Reactie:

In de beantwoording van de specifieke zienswijzen die hierna volgen wordt het bovenstaande beantwoord en voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 2.3 Samenvatting zienswijze voldoende woningaanbod:

Reclamant geeft aan dat in zowel Rijks- als provinciaal en gemeentelijk beleid behoud van voldoende betaalbare woningen is vastgelegd. Het plan zorgt echter voor een aanzienlijk daling van het aantal betaalbare (huur)woningen en is daardoor in strijd met het woningbouwbeleid. Reclamant verwijst hierbij naar de

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2024, Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voorts wijst zij op de Regionale Realisatieagenda Rotterdam en de Woonvisie Rotterdam 2023.

Reactie:

Rijks- en provinciaal beleid gaan niet over individuele bouwplannen, maar over de totale stedelijke bouwprogrammering. Er is ruimte voor maatwerk op locatie. In het Regioakkoord en de Regionale Realisatieagenda zijn afspraken vastgelegd over de woningbouwprogrammering. Rotterdam is één van de ondertekenaars en onderschrijft hiermee de opgave om twee derde betaalbare woningen te realiseren. Met de nadrukkelijke kanttekening, dat aan veel voorwaarden voldaan moet worden, om het daadwerkelijk te kunnen waarmaken. Waaronder financiering, en planologische randvoorwaarden.

De samenstelling van het aandeel betaalbaar in de bouwprogrammering verschilt per gemeente. Gemeenten met relatief weinig bestaande sociale corporatievoorraad (<30%) moeten daarop bij nieuwbouw extra inzetten, gemeenten met relatief veel bestaande sociale corporatievoorraad (>30%) moeten de nadruk leggen op het middensegment. Rotterdam valt in de tweede categorie. Twee derde betaalbare woningbouw in onze stad wordt met ingang van 2026 ingevuld als 25% sociale huur en 40% middensegment huur/koop. De percentages zijn geen blauwdruk voor projecten. Er is variatie mogelijk, om in te spelen op opgaven en ambities in een gebied.

In de nieuwe Rotterdamse Woonvisie (vastgesteld op 14 maart 2024) staat dat de gemeente ernaar streeft om het aantal sociale woningen in de stad minimaal gelijk te houden. Dit is met inbegrip van woningen in de particuliere sector, die een gereguleerde huurprijs (moeten) hebben en die onder toewijzingsregels voor lagere inkomens zullen worden gebracht. Het aantal sociale corporatiewoningen in de stad zal groeien. Die toename wordt vooral in grote gebiedsontwikkelingen én in bestaande woongebieden met een laag aandeel sociale voorraad gevonden, zodat ook voor deze woonmilieus (meer) een gedifferentieerd woningbestand zal ontstaan. Tegelijkertijd blijft het streven, om in bestaande woonwijken met veel sociale voorraad ook meer differentiatie in prijs, woningtypologie en eigendom te introduceren.

Het plan is erop gericht om binnen het plangebied een woningontwikkeling mogelijk te maken waarbij wordt voldaan aan de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam. Na sloop van 307 woningen, maakt het plan maximaal 260 woningen mogelijk. De ontwikkeling is erop gericht de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd te maken, in prijs, woning type, eigenaarschap, zodat er meer aanbod is voor verschillende doelgroepen. Beoogd wordt een combinatie van grondgeboden eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen, en appartementen met een plint te realiseren. Dit zullen zowel koop- als huurwoningen zijn, waarbij de verdeling nog niet vaststaat. Deze ontwikkeling naar meer differentie van woningen sluit aan bij uitgangspunten van Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Reclamant maakt niet duidelijk waarom het plan in strijd is met de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren. De toelichting wordt wel via een ambtshalve wijziging aangevuld met een samenvatting van de recent vastgestelde Rotterdamse woonvisie.

2.4 Samenvatting zienswijze behoud Hilledijk

Reclamant geeft aan dat het verschuiven van de rooilijn van de Hilledijk in strijd is met de Omgevingsvisie Rotterdam en daarmee met het eigen gemeentelijk beleid.

Reactie:

Zoals reclamant zelf aangeeft staat het volgende hierover in de Omgevingsvisie beschreven:

“Versterken van de groenstructuur: dijklint als groene verbinder tussen haven, wijken en de drie nieuwe stadsparken en een goed en aantrekkelijk programma voor het zuidelijk randpark en de stadsranden. Ook met oog op klimaatadaptatie.”⁶

Met de nieuwe invulling van de Hilledijk wordt geen afbreuk gedaan aan hetgeen hierboven is gesteld. Door aanpassing van het profiel, waarbij vooral verkeersruimte (dubbele wegenstructuur) grotendeels verdwijnt zal het groene, verbindende beeld behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Er moeten bomen worden gerooid, maar er komen ook bomen terug. Daarbij blijft ook de routevorming, juist voor langzaam verkeer, in stand. Daarnaast wordt de dijk in de nieuwe vorm veel meer een verbindend element tussen de woonbuurten en parkjes aan weerszijden ervan. Met de toename van groene ruimte in heel Tweebosbuurt-Oost wordt tevens ingespeeld op de negatieve effecten van klimaatverandering.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Samenvatting zienswijze ladder voor stedelijke ontwikkeling

Reclamant geeft aan dat er weliswaar een afname in woningaantal is, maar er mogelijk wel sprake is van een toename van niet woonfuncties (1440m²). Onduidelijk is hoe zich dat verhoudt tot oorspronkelijke aanwezige functies in het gebied.

Reactie:

Naast woningen worden ook niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Planologisch gezien was dat in blok P3 aan de Putselaan al mogelijk. Hier biedt het bestemmingsplan Afrikaanderwijk binnen de bestemming Gemengd 1 mogelijkheden voor horeca, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en kantoren op de begane grond met een totaal oppervlak van ruim 500 m². Verder zijn binnen de bestemming Wonen/Woongebieden, bedrijven en kantoren aan huis mogelijk. Het nu mogelijk gemaakte programma bestaat uit 540m² aan voorziening (dienstverlening, maatschappelijk, kantoren) waarvan maximaal 200m² aan daghoreca in blok P3 (aanduiding gemengd 1). In Blok O1 wordt 900 m² aan voorzieningen waarvan maximaal 250m² daghoreca (aanduiding gemengd 2) mogelijk gemaakt. Per saldo is geen sprake van een substantiële toevoeging van horeca, hiervoor wordt verwezen naar de overzichtsjurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State¹. In het vigerend bestemmingsplan Afrikaanderwijk is onder de bestemming Gemengd 1 de functie horeca toegestaan.

Ten aanzien van de toename aan niet-woonfuncties, wordt het volgende gesteld:

De extra daghoreca in blok O1 is met een maximum van 250m² passend in de buurt. Toevoeging van daghoreca in de buurt is gewenst om de buurt levendiger te maken. Deze mogelijkheid zal ook in het geactualiseerde horecagebiedsplan voor de Afrikaanderwijk worden opgenomen. Blok O1 biedt daarnaast de mogelijkheid om de verbinding tussen Parkstad en de Afrikaanderwijk te vergroten, omdat het op de overgangszone ligt aan een park dat de dijk oversteekt. De nog resterende extra omvang aan niet-woonfuncties bedraagt totaal minder dan 1000 m². Het betreft ruimtes voor wijkgerichte (maatschappelijke) functies en eventueel kleinschalige kantoorvestigingen. Het plan voorziet zo in beperkte/passende mogelijkheden binnen het woongebied. Tevens wordt aangesloten bij de mogelijkheden die de provinciale verordening hiervoor biedt en de daarin gestelde maxima voor bijvoorbeeld kantoorruimte.

Daarnaast heeft Rotterdam bedrijfsruimte in de stad nodig en niet alleen geconcentreerd op bedrijventerreinen, zodat bedrijvigheid ook dichterbij huis plaats kan vinden. Blok O1 biedt de mogelijkheid om bedrijfsruimte toe te voegen in de buurt, zoals gewenst in de Nota bedrijfsruimte (2020). Het gaat dan om bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en mogelijk zelfs kleinschalige

¹ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL: RVS:2017:1724

circulaire punten voor afvalstoffenscheiding. Ook kan ruimte worden gereserveerd voor bedrijven die zich richten op de Next economy, zoals kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte voor zzp'ers. Het gaat hier expliciet niet om detailhandel of grotere kantoorlocaties. Daarom wordt artikel 5.1 ook aangepast door ook bedrijven tot categorie 1 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan. Verder zal de ontwikkeling van bedrijfsruimte moeten passen binnen het stedenbouwkundige concept en milieutechnische randvoorwaarden. Tot slot is het creëren van levendige plinten belangrijk voor de sociale veiligheid in de buurt.

Voor het goed functioneren van woonwijken is ook ruimte nodig voor voorzieningen waaronder passende werkgelegenheid. Er is daarom ook in dit plan behoefte aan het toevoegen van planologische mogelijkheden voor deze voorzieningen. Deze voorzieningen zullen gelet op de beperkte omvang geen onaanvaardbare negatieve effecten hebben op omliggende wijken. Er is geen sprake van onnodig ruimtebeslag of risico op onaanvaardbare leegstand.

Voorstel: Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en mede naar aanleiding daarvan de regels aan te vullen conform hoofdstuk 5 van deze nota.

2.6 Samenvatting zienswijze vormvrije m.e.r. beoordeling

Volgens reclamant is in de m.e.r.-beoordelingsnotitie waar het gaat om de cumulatie met andere projecten ten onrechte uitsluitend rekening gehouden met het aspect verkeer. Er had ook rekening moeten worden gehouden met cumulatie van andere milieueffecten, waaronder geluid en stikstofdepositie. Daarnaast is de m.e.r.-beoordeling volgens reclamant deels gebaseerd op onvolledige rapportages omdat in de verkeersstudie, het akoestisch onderzoek en het onderzoek stikstofdepositie het doortrekken en toegankelijk voor auto's maken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat niet of niet geheel zou zijn meegenomen.

Reactie:

Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met de genoemde factoren in artikel 3 van de M.e.r.-richtlijn (2014/52/EU) en de aspecten uit Bijlage III van diezelfde richtlijn, met name onder punt 3. In samenhang zijn alle relevante aspecten beoordeeld op directe en indirecte effecten. Geconcludeerd is dat met inachtneming van de in die beoordeling genoemde maatregelen mogelijke belangrijke nadelige milieueffecten niet zullen optreden vanwege het plan. Wat betreft cumulatie met andere projecten zal met name alleen verkeersgerelateerde verkeerseffecten mogelijk optreden en om die reden is dit betrokken bij de beoordeling.

Uit de verkeersmodelberekeningen zoals opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting blijkt dat binnen het projectgebied voor de m.e.r.-beoordeling sprake is van gewijzigde verkeersstromen door de beoogde herontwikkeling, maar dat op de omliggende gebiedsontsluitende wegen geen relevante verkeerseffecten optreden. Voor geluid geldt dat een verkeerstoename van 30% tot een geluidtoename van ongeveer 1 dB leidt. Volgens de verkeersmodelberekeningen bedraagt de hoogste verkeerstoename door de herontwikkeling van de Tweebosbuurt op de Putselaan 370 mvt/etmaal (autonoom 14.840 mvt/etmaal) en op de Laan op Zuid 150 mvt/etm (autonoom 20.610 mvt/etmaal). Akoestisch gezien zijn deze verkeerstoenames verwaarloosbaar. Ook andere projecten in de omgeving zullen op deze wegvakken leiden tot een kleine verkeerstoename, maar gezien de omvang van de bestaande verkeersstromen is het uitgesloten dat cumulatief akoestisch relevante effecten optreden ter plaatse van de omliggende woningen. Datzelfde geldt voor het aspect luchtkwaliteit. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden in hoge mate bepaald door de achtergrondconcentratie. Zelfs een verdubbeling van de verkeersstromen zal niet leiden tot een overschrijding (of dreigende overschrijding van grenswaarden). Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat voor iedere ontwikkeling dient te worden aangetoond dat geen sprake is van een depositietoename binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hierbij is rekening gehouden met het doortrekken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat. Aangezien uit het onderzoek voor de Tweebosbuurt blijkt dat geen sprake is van een berekende depositie (0,00 mol/ha/jaar) is cumulatie niet aan de orde. Cumulatieve effecten worden alleen in

beeld gebracht wanneer sprake is van een klein negatief effect en cumulatie van meerdere kleine effecten zou kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

In het verkeersmodel is het doortrekken van de Martinus Steijnstraat en het toevoegen van de Emily Hobhousestraat opgenomen. De verkeersintensiteit is zodanig laag, dat het niet tot uitdrukking komt in het verkeersmodel. Als er sluipverkeer zou ontstaan dan zou het model dat aangeven. Dit is echter niet het geval. Uitgaande van logische routing door en langs de wijk is sluipverkeer overigens ook niet te verwachten. In het kader van de verbetering van de verkeerscirculatie van de Afrikaanderwijk is (op de informatieavond op 15-01-2024) een variant geopperd om de Martinus Steijnstraat tussen de Johannes Brandstraat en Putsebocht open te stellen voor verkeer. Wellicht wordt hierop gedoeld door reclamant. Realisatie van het bestemmingsplan staat los van het al dan niet openstellen van dit deel van de Martinus Steijnstraat.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren. Tevens wordt voorgesteld om de Addendum uitgangspunten verkeersmodelstudie Tweebosbuurt met een toelichting over de verkeersmodel resultaten als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

2.7 Samenvatting zienswijze cultuurhistorie, zelfstandige afweging

Gesteld wordt dat aangezien het bestemmingsplan Parapluplanherziening cultuurhistorie nog niet geldend is en in het bestemmingsplan Tweebosbuurt-Oost een eigen zelfstandige afweging ten aanzien van cultuurhistorie moet worden gemaakt.

Reactie:

Wij zijn van mening dat deze zelfstandige afweging is gemaakt en voor zover relevant voor dit bestemmingsplan is opgenomen in diverse paragrafen (onder meer paragraaf 3.2 en 4.3 van de toelichting), met de duidelijke conclusie dat enkele panden worden behouden en enkele gevels worden herplaatst. Voor wat betreft het behoud van de historische rooijlijn van de Hilledijk is aangegeven dat de aanpassing van het profiel ten behoeve van een betere verbinding tussen de woonbuurten prevaleert boven het handhaven van de oorspronkelijke rooijlijn en behoud van het hoogteverschil. Daarbij moet ook worden bedacht dat de historische context met de dijk als rand van de wijk/overgang naar het spooreplacement met de ontwikkeling van Parkstad is verdwenen. In het deel tussen de Paul Krugerstraat en de Blok O1, blijft het dijkprofiel met bomen echter wel behouden. Hier is de structuur die sinds 1960 bestaat nog altijd zichtbaar en zullen ook enkele bomen in stand worden gehouden. Langs de blokken O1, R en P3 wordt het groene dijkprofiel teruggebracht op de dijk door een groene zone met gras en bomen tussen de blokken en de straat aan de zijde van Parkstad.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Samenvatting zienswijze cultuurhistorische waarde Hilledijk

Gesteld wordt dat sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarde van de Hilledijk, zowel van het profiel en de inrichting daarvan als vanwege de sloop van vele panden erlangs.

Reactie:

Zoals in voorgaande beantwoording van de zienswijzen al is aangegeven zijn diverse keuzes gemaakt, waarbij het afwijken van de historisch rooijlijn inderdaad afwijkt van het nog geldende beleid. Dit is echter gebaseerd op een zorgvuldige afweging en ook specifiek als afwijking benoemd in de toelichting.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.9 Samenvatting zienswijze flora en fauna

Reclamant geeft aan dat de Ecologische QuickScan uit 2018 stamt en dat het zeer goed mogelijk is dat inmiddels andere beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn waarvoor een ontheffing is vereist.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is een actualisering van het ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek zijn geen redenen aangetroffen die de haalbaarheid van het bestemmingsplan beïnvloeden. De huidige ontheffing loopt tot 31 december 2024. Doordat de voorgenomen (nieuwbouw)werkzaamheden niet plaatsvinden binnen de ontheffingsperiode, dient een verlenging te worden aangevraagd. Deze verlengingsaanvraag wordt getoetst door de omgevingsdienst Haaglanden, waarna een aanvullend besluit zal worden opgesteld.

De maatregelen zoals beschreven in het opgestelde ecologisch werkprotocol zijn volledig en daarom nog steeds van toepassing. Bij werkzaamheden aan de nog aanwezige panden geldt dat door een ter zake kundige ecooloog voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie dient te worden uitgevoerd om vast te stellen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Globale periode broedseizoen is tussen 1 maart en 31 augustus. Verwijderen van groen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, indien dit niet mogelijk is dan is een broedvogelinspectie noodzakelijk door een deskundig ecooloog. Het uitvoerend personeel is alert op opvliegende vogels en vluchtende zoogdieren en amfibieën, ontziet een gebied van vijf meter rondom de plek waar het dier waargenomen is en meldt dit aan de uitvoerder. De uitvoerder neemt contact op met de ecooloog (eventueel via de directievoerder) om eventuele vervolgstappen te bepalen. Ook in het geval van veranderende omstandigheden en/of werkwijzen. Ten aanzien van de stadsduiven in blok P3 (Tweebosstraat) is een aanvulling in het ecologisch werkprotocol benodigd. Hiervoor geldt dat de ruimte waarin de stadsduiven op dit moment verblijven/broeden na het broedseizoen (september 2024) dicht moeten worden gezet. Hiermee wordt voorkomen dat in een nieuw broedseizoen de stadsduiven tot broeden komen. Het dichtzetten van de ruimte wordt uitgevoerd onder toezien van een deskundig ecooloog.

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren. Met dien verstande dat er wel een actueel onderzoek is uitgevoerd. Voorgesteld wordt via een ambtshalve wijziging de toelichting paragraaf 5.9 "Ecologie" aan te vullen met bovenstaande conclusies. Tevens wordt voorgesteld de notitie 'Ecologisch veldonderzoek d.d. 19 maart 2024' met het actueel veldonderzoek als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

2.10 Samenvatting zienswijze bodem

Reclamant merkt op dat voor de woonblokken binnen het plangebied geen saneringsverslag is overlegd. Om die reden kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat de bodem gesaneerd is en daarmee geschikt voor het toekomstig gebruik.

Reactie:

Het klopt dat bodemsanering binnen het plangebied nog niet volledig is afgerond. Hieronder is de actuele stand van zaken tijdens het schrijven per deellocatie aangegeven:

- P3: onderzoek is gaande. Er zal nog bodemsanering moeten plaatsvinden.
- R: sanering is uitgevoerd. De bodemsanering is uitgevoerd en op 10 juni 2024 heeft de DCMR een sanering beschikking afgegeven. In de beschikking heeft DCMR bepaald dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel geschikt is gemaakt voor het gebruik voor wonen met of zonder tuin en infrastructuur.
- O1: Ter plaatse van blok O1 is het woonblok, met uitvoering van het bodemonderzoek in 2020, al geschikt verklaard voor het toekomstig gebruik wonen. De verontreinigingsvlekken ter plaatse van het toekomstig park zijn nader onderzocht en er is in 2022 een BUS-melding ingediend voor sanering van deze vlekken door middel van isolatie. Echter, de sanering (namelijk het ophogen van de volledige locatie tot het geplande opleverpeil) is nog niet (volledig) uitgevoerd. Pas zodra dit is afgerond, wordt de sanering als volledig beschouwd en kan het saneringsverslag worden opgesteld, waarna een beschikking bij DCMR kan worden aangevraagd.

De bodemparagraaf in het bestemmingsplan wordt aangevuld met de hierboven beschreven meest actuele stand van zaken. De kosten voor de bodemsanering zijn opgenomen in de Grondexploitatie Tweebosbuurt. Na afronding van de sanering is de bodem geschikt voor de beoogde functie.

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren, maar de toelichting wel via een ambtelijke wijziging aan te vullen met bovenstaande informatie. Tevens wordt voorgesteld de saneringsbeschikking Blok R van de DCMR d.d. 10 juni 2024 als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

2.11 Samenvatting zienswijze verkeer, extra ontsluitingen

Reclamant stelt dat in het verkeersmodel geen rekening is gehouden met het doortrekken van en openstellen voor autoverkeer van de M. Steijnstraat en de Emily Hobhousestraat.

Reactie

Deze wegen zijn wel opgenomen in het verkeersmodel. Het model berekent echter geen grote/relevante verkeersdruk in deze woonstraatjes, dus ook geen sluipverkeer zoals wordt verondersteld door reclamant. Daardoor zijn er ook geen relevante milieutechnische effecten, zoals ook aangegeven onder de reactie op zienswijze 2.6.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.12 Samenvatting zienswijze geluidhinder

Volgens reclamant volgt uit het geluidrapport niet duidelijk of wel of geen rekening wordt gehouden met het sluipverkeer dat de nieuwe feitelijke situatie met zich meebrengt. Om die reden voldoet het ontwerpbesluit hogere grenswaarden niet aan de vereisten die gelden bij het vaststellen van hogere grenswaarden. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake van enige borging van de maatregelen die toegepast dienen te worden om de geluidsbelasting te beperken.

Reactie:

Het verkeer op de 2^e Rosestraat en de Putselaan is maatgevend voor de optredende geluidbelastingen en de op basis daarvan vast te stellen hogere waarden. De intensiteiten op de 30 km/h-wegen binnen de wijk zijn dermate beperkt dat deze akoestisch niet relevant zijn. Zoals ook al beantwoord onder de reactie op zienswijzen 2.6 en 2.11 is er (ook) geen sprake van sluipverkeer vanwege de nieuwe verbindingen/aansluitingen in de wijk. Ten aanzien van de borging van maatregelen kan worden gesteld dat deze op zich afdoende is geregeld bij vergunningverlening, maar er bestaat geen bezwaar om deze ook te regelen in het bestemmingsplan. Dit kan eenvoudig door uitbreiding van artikel 11.1 waarin al een borging met betrekking tot de hogere grenswaarden is geregeld.

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze gedeeltelijk (voor wat betreft de borging) gegrond te verklaren en naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te vullen met de regels voor borging van maatregelen om geluidhinder tegen te gaan zoals verwoord in hoofdstuk 5 van deze nota.

2.13 Samenvatting zienswijze waterhuishouding

Reclamant wijst op het wateradvies en de toelichting die niet met elkaar in overeenstemming lijken te zijn en op de toename aan verharding door het verschuiven van de rooilijn van de Hilledijk.

Reactie:

Er is inderdaad een verschil tussen de toelichting en de bijlage, dat onder meer is ontstaan door de uitbreiding van het plangebied. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom het wateradvies aangepast. Er is zoals gesteld

in de toelichting een afname van het verhard oppervlak. Deze afname wordt veroorzaakt door de realisatie van het nieuwe parkje binnen het noordelijke deel van het plangebied. Watercompensatie is om deze reden niet aan de orde.

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren. Er is geen sprake van een toename aan verharding (zie beantwoording onder zienswijze 2.14), maar het wateradvies is naar aanleiding van de zienswijze wel aangepast. Voorgesteld wordt het Wateradvies d.d. 29 april 2024 als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

2.14 Samenvatting zienswijze klimaat

Volgens reclamant volgt uit het ontwerpbestemmingsplan niet dat het aspect 'klimaat' is meegewogen bij de belangenafweging. De hittestress zal toenemen door het kappen van de bomen op de Hilledijk.

Reactie:

In de m.e.r.-beoordelingsnotitie wordt onderkend dat het plangebied in één van de gebieden in Rotterdam is gelegen waar het hitte-eiland effect het sterkst optreedt. Daarbij is ook aangegeven dat dit effect kan worden beperkt door inrichtingsmaatregelen (zoals groenaanleg, beschaduwning en het vasthouden van water). De rij bomen op de Hilledijk wordt weliswaar gekapt, maar er worden ook weer nieuwe bomen aangeplant. Tevens wordt binnen het plangebied een nieuw parkje aangelegd (Sol Plaatjeplein). Mede hierdoor neemt het oppervlak aan groen toe. Per saldo zal de herontwikkeling binnen het plangebied dus zeker geen nadelige gevolgen hebben voor het hitte-eiland effect. Wel zal in eerste instantie, als de bomen langs de Hilledijk nog jong zijn, aldaar wat minder schaduw vallen.

Voorstel: Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren, wel wordt paragraaf 5.10 duurzaamheid en energie via een ambtshalve wijziging aangevuld met de bovenstaande tekst over klimaat.

2.15 Samenvatting zienswijze planregels

Gesteld wordt dat vanwege de vergevorderde sloop de uitzondering op het bouwverbod ex artikel 8.2.2 nooit toegepast zal/kan worden.

Reactie:

Het is inderdaad juist dat toepassing van deze (standaard) regeling mogelijk niet aan de orde is. Bedenk wel dat deze ook geldt voor eventuele bebouwing ten dienste van de waterkering. Vanuit vergelijkbaarheid van regelingen houden wij echter vast aan deze standaard regeling, die in overleg met de beheerder van de waterkeringen tot stand is gekomen en ook geen beperkingen oplegt voor het beoogde in het gebied en ook geen invloed heeft op de uitvoerbaarheid.

Voorstel: Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Samenvattende conclusie en voorstellen:

Naar aanleiding van de door reclamant 1 ingediende gegronde zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan op het volgende punt aan te passen:

- railverkeerslawaaai wordt toegevoegd aan de conclusie van paragraaf 5.5.

Naar aanleiding van de door reclamant 2 ingediende gegronde zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Aanpassing en aanvulling toelichting en regels naar aanleiding van de zienswijze 2.5 over de ladder van stedelijke ontwikkeling;
- Aanvulling van de regels naar aanleiding van de zienswijze onder 2.12 over geluidhinder.

Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Samenvattende ambtshalve wijzigingen:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve te wijzigen:

- Aanvulling van de toelichting met een samenvatting van de actuele woonvisie en niet woonfuncties in de wijk;
- Aanvulling van de toelichting met een foto van de gevel van het pand Hilledijk 183-185;
- Addendum uitgangspunten verkeersmodelstudie Tweebosbuurt toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan;
- Aanvulling van de toelichting aan de hand van actueel ecologische onderzoek (veldonderzoek ecologie Tweebosbuurt (blokken P3, R en O1) d.d. 19 maart 2024) en de notitie Ecologisch veldonderzoek d.d. 19 maart 2024 toe te voegen als bijlage bij bestemmingsplan;
- Aanvulling van de paragraaf bodem in de toelichting met de actuele stand van zaken over de bodemsanering en de saneringsbeschikking Blok R van de DCMR d.d. 10 juni 2024 als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan;
- Wateradvies d.d. 29 april 2024 toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan;
- Aanvulling van paragraaf 5.10 duurzaamheid in toelichting met de tekst vermeld in de reactie op zienswijze 2.14;
- Vervanging van bijlage 2 van de memo stikstofberekeningen met geactualiseerd stikstofonderzoek.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan “Tweebosbuurt Oost” is behalve als gevolg van ingediend zienswijzen, ook om amtsshalve redenen op onderdelen aangepast. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen. Ambtshalve zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting doorgevoerd. Het betreft geen inhoudelijke wijzigingen. Deze vragen dan ook niet om een nadere toelichting.

4.1 Nieuwe vastgestelde Rotterdamse Woonvisie 2040 en niet woonfuncties in de wijk

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. Voorgesteld wordt om paragraaf 2.3 2 gemeentelijk beleid te vervangen met de volgende tekst:

Rotterdamse Woonvisie – 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

Paragraaf 2.2.1 wordt aangevuld met de volgende alinea over de niet-woonfuncties:

Zoals aangegeven onder rijksbeleid is vanwege de toename van niet woonfuncties sprake van een stedelijke ontwikkeling die ook getoetst moet worden aan provinciaal beleid. De ontwikkeling vindt plaats in bestaande stads- en dorpsgebied en ziet toe op het verbeteren van de leefkwaliteit aldaar. De mogelijkheid om in de plinten van enkele bouwblokken maatschappelijke voorzieningen, dag horeca, kleinschalige kantoren en bedrijvigheid te bieden past ook binnen het provinciaal beleid. Daarbij is conform dat beleid de toevoeging aan daghoreca gemaximeerd op 250 m² en is biedt het plan ook geen mogelijkheden voor grote kantoorvestiging (> 1000 m²). Op deze wijze wordt zorgvuldig en gepast invulling gegeven aan het provinciaal beleid.

Paragraaf 2.3 wordt aangevuld met de volgende sub paragrafen:

2.3.3. Meer dan wonen alleen

Een levendige wijk bestaat uit meer dan woningen alleen. De plinten van woongebouwen lenen zich vaak juist goed voor niet woonfuncties. Het gaat dan bijvoorbeeld om maatschappelijke functies en (commerciële)dienstverlening, maar ook om daghoreca die een meerwaarde voor de wijk kan opleveren. Zowel ten aanzien van de bereikbaarheid van voorzieningen als voor de sociale binding. Daarnaast heeft Rotterdam bedrijfsruimte in de stad nodig en niet alleen geconcentreerd op bedrijventerreinen, zodat bedrijvigheid ook dichterbij huis plaats kan vinden. Dit kan door bedrijfsruimte toe te voegen in buurt. Het gaat conform de Nota bedrijfsruimte om bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben; ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en mogelijk zelfs kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffscheiding. Ook kan ruimte worden gereserveerd voor bedrijven die zich richten op de Next economy, zoals kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte voor zzp'ers. Het gaat expliciet niet om detailhandel en grotere kantoorlocaties. Natuurlijk moet de ontwikkeling van bedrijfsruimte passen binnen het stedenbouwkundige concept en milieutechnische randvoorwaarden. Tot slot is het creëren van levendige plinten belangrijk voor de sociale veiligheid in de buurt.

2.3.4 Koers op zuid 2040

Vastgesteld op 30 mei 2024 door de gemeenteraad

Koers op Zuid is het ruimtelijk toekomstperspectief voor Zuid, dat belangrijke randvoorwaarden meegeeft voor goede en groene groei. Voor gebiedsontwikkelingen, wijkaanpak (NPRZ), voor gerichte inzet op economische structuurversterking (werklocaties, vitale kerngebieden, stadsstraten), mobiliteit (reserveringen voor infrastructuur) en vergroening. De nodige veranderingen moeten betekenis hebben voor iedereen op Zuid, als aantrekkelijk stadsdeel om te wonen, werken en te verblijven. Oude en nieuwe bewoners moeten zich er veilig en thuis voelen. Dit is verwoord met het motto "Veranderen en toch jezelf blijven".

De drie hoofdkeuzes vormen het hart van Koers op Zuid. Ze zijn gebaseerd op de vijf perspectieven van de Omgevingsvisie (Productief, Compact, Duurzaam, Inclusief, Gezond), het DNA van Zuid en de specifieke opgaven voor Zuid.

1. Een verbonden, groen en gezond Zuid

De inzet is gericht een groene en aantrekkelijke buitenruimte voor sport, spel en ontmoeting, het opheffen van grote (infra) barrières op Zuid (meer veiligheid en verblijfskwaliteit), ruimte voor energie-infrastructuur, het ontwikkelen van ontbrekende schakels in routes voor fietsers en voetgangers, onder andere naar de parken en de rivieren en de haven.

2. Zuid maakt werk van de toekomst

De inzet is gericht op economische structuurversterking en een economie die inclusief is. Door het ontwikkelen van innovatiekracht (onderwijs en kennisinstellingen naar Zuid). Door behoud en ontwikkeling van (praktisch geschoold) werk, onder andere door versterking van werklocaties met MKB. En het verbinden van onderwijs met deze locaties. Het bevorderen van de wijkeconomie, versterken van vitale centra en van de stadsstraten. Daarbij hoort een geleidelijke schaa sprong van de OV-bereikbaarheid van Zuid, zodat werk en school voor iedereen nabij is.

3. Thuis op Zuid in je wijk

De inzet is gericht op gevarieerd, betaalbaar en passend wonen (sociale stijgers, ouderen, jongeren), versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad en aanpak van de kwaliteit van woningen (in verzakte gebieden), het vergroten van de aantrekkelijkheid van woonomgeving door voorzieningen en plekken voor sport, spel en ontmoeting (o.a. jeugd en jongeren) ter bevordering van leefbaarheid en sociale binding. Daarnaast is het van belang dat er nog meer aansluiting is van gebiedsontwikkelingen op de behoeften van bestaande wijken, zodat iedereen kan profiteren van de grotere ontwikkelingen op Zuid.

2.3.5 Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de nota kantoren en de nota bedrijfsruimte vastgesteld.

Kantoren

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvorraad en -omgeving (minimaal energielabel C).

In de Afrikaanderwijk zijn geen kantorenconcentratiegebieden aanwezig. Dit betekent dat het plangebied van dit bestemmingsplan in het Rotterdamse kantorenbeleid als overig gebied is aangemerkt. Buiten de concentratiegebieden is de kantoorontwikkeling gericht op lokaal georiënteerde dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Voor bedrijven die doorgroeien is het ondernemingsklimaat van de concentratiegebieden meer geschikt.

Bedrijfsruimte

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

1. Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:
 - a. De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelijk benut;
 - b. Bedrijfsruimte in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
 - c. Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio;
2. Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:
 - a. Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad;
 - b. Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woonwerkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid.
3. Stadsgebonden bedrijvigheid:
 - a. Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een directe relatie hebben met de stad, en op:
 - b. Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (ecommerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').
4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:
 - a. Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op:
 - b. Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota Bedrijfsruimte vormt samen met de Nota Kantoren 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

4.2 Cultuurhistorie

Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.3 onder het kopje 'bijzondere elementen' een foto te plaatsen van de gevel van het pand Hilledijk 183-185.

4.3 Ecologie

Voorgesteld wordt in de toelichting paragraaf 5.9 "Ecologie" aan te vullen met de onderstaande conclusies en de notitie Ecologisch veldonderzoek d.d. 19 maart 2024 met het actueel veldonderzoek als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Op basis van het uitgevoerde veldbezoek zijn geen redenen aangetroffen die de haalbaarheid van het bestemmingsplan beïnvloeden. De huidige ontheffing loopt tot 31 december 2024. Doordat de voorgenomen (nieuwbouw)werkzaamheden niet plaatsvinden binnen de ontheffingsperiode, dient een verlenging te worden aangevraagd. Deze verlengingsaanvraag wordt getoetst door de omgevingsdienst Haaglanden, waarna een aanvullend besluit zal worden opgesteld.

De maatregelen zoals beschreven in het opgestelde ecologisch werkprotocol zijn volledig en daarom nog steeds van toepassing. Bij werkzaamheden aan de nog aanwezige panden geldt dat door een ter zake kundige ecooloog voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie dient te worden uitgevoerd om vast te stellen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Globale periode broedseizoen is tussen 1 maart en 31 augustus. Verwijderen van groen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, indien niet mogelijk dan is een broedvogelinspectie noodzakelijk door een deskundig ecooloog. Het uitvoerend personeel is alert op opvliegende vogels en vluchtende zoogdieren en amfibieën, ontziet een gebied van vijf meter rondom de plek waar het dier waargenomen is en meldt dit aan de uitvoerder. De uitvoerder neemt contact op met de ecooloog (eventueel via de directievoerder) om eventuele vervolgstappen te bepalen. Bij veranderende omstandigheden en/of werkwijzen. Ten aanzien van de stadsduiven in blok P3 (Tweebosstraat) is een aanvulling in het EWP benodigd. Hiervoor geldt dat de ruimte waarin de stadsduiven op dit moment verblijven/broeden na het broedseizoen (september 2024) dicht moeten worden gezet. Hiermee wordt voorkomen dat in een nieuw broedseizoen de stadsduiven tot broeden komen. Het dichtzetten van de ruimte wordt uitgevoerd onder toezien van een deskundig ecooloog.

4.4 Bodem

Voorgesteld wordt in paragraaf 5.8 Bodem onder het kopje "onderzoek" de volgende tekst te vermelden:

Hieronder is de actuele stand van zaken per deellocatie aangegeven:

P3: onderzoek is gaande. Er zal nog bodemsanering moeten plaatsvinden.

R: sanering is uitgevoerd. De bodemsanering is uitgevoerd en op 10 juni 2024 heeft de DCMR een sanering beschikking afgegeven. In de beschikking heeft DCMR bepaald dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel geschikt is gemaakt voor het gebruik voor wonen met of zonder tuin en infrastructuur.

Ter plaatse van blok O1 is het woonblok, met uitvoering van het bodemonderzoek in 2020, al geschikt verklaard voor het toekomstig gebruik wonen. De verontreinigingsvlekken ter plaatse van het toekomstig park zijn nader onderzocht en er is in 2022 een BUS-melding ingediend voor sanering van deze vlekken door middel van isolatie. Echter is de sanering (namelijk het ophogen van de volledige locatie tot het geplande opleverpeil), nog niet (volledig) uitgevoerd. Pas zodra dit is afgerond, wordt de sanering als volledig beschouwd en kan het saneringsverslag worden opgesteld, waarna een beschikking bij DCMR kan worden aangevraagd.

De conclusie van paragraaf 5.8 Bodem wordt als volgt aangepast:

'Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een saneringsopgave. De sanering na de sloop is inmiddels uitgevoerd. Daarmee is de bodem geschikt voor het toekomstig gebruik'. Wordt vervangen door:

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een saneringsopgave. De kosten voor de bodemsanering zijn opgenomen in de Grondexploitatie Tweebosbuurt. Na afronding van de sanering is de bodem geschikt voor de beoogde functie.

Daarnaast wordt voorgesteld om de saneringsbeschikking Blok R van de DCMR d.d. 10 juni 2024 als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

4.5 Wateradvies

Voorgesteld wordt het bij paragraaf 5.2 Water behorende wateradvies (bijlage 1) te vervangen met het Wateradvies d.d. 29 april 2024, zodat deze volledig aansluit bij het voorliggende plan.

4.6 Klimaat

Voorgesteld wordt in de toelichting paragraaf 5.10 "Duurzaamheid en energie" met onderstaande alinea over klimaat aan te vullen:

In de m.e.r.-beoordelingsnotitie wordt onderkend dat het plangebied in één van de gebieden in Rotterdam is gelegen waar het hitte-eiland effect het sterkst optreedt. Daarbij is ook aangegeven dat dit effect kan worden beperkt door inrichtingsmaatregelen (zoals groenaanleg, beschaduwning en het vasthouden van water). De rij bomen op de Hilledijk wordt weliswaar gekapt, maar er worden ook weer nieuwe bomen aangeplant. Tevens wordt binnen het plangebied een nieuw parkje aangelegd (Sol Plaatjeplein). Mede hierdoor neemt het oppervlak aan groen toe. Per saldo zal de herontwikkeling binnen het plangebied dus zeker geen nadelige gevolgen hebben voor het hitte-eiland effect. Wel zal in eerste instantie, als de bomen langs de Hilledijk nog jong zijn, aldaar wat minder schaduw vallen.

4.7 Nieuw stikstofonderzoek

Aangezien de stikstofberekening is uitgevoerd met een verouderde versie van de AERIUS calculator, is het stikstofonderzoek geactualiseerd op basis van de meest recente AERIUScalculator (versie 2023.1). Voorgesteld wordt om bijlage 2 van de memo stikstofberekeningen van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan te vervangen met het geactualiseerde onderzoek d.d. 8 mei 2024. Ook het geactualiseerde onderzoek wijst een stikstofdepositie van 0,0 mol/ha uit. De conclusie voor een goede ruimtelijke ordening blijft daarmee in stand.

4.8 Verkeer

Tot slot wordt voorgesteld om de addendum uitgangspunten verkeersmodelstudie Tweebosbuurt met een toelichting over de verkeersmodel resultaten als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast en aangevuld:

5.1 Railverkeerslawaaï

De conclusie van paragraaf 5.5 wordt als volgt aangepast:

“Het aspect wegverkeerslawaaï vormt met de aanvraag hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.” Wordt vervangen door:

De aspecten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï vormen met de aanvraag hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

5.2 Stedelijke ontwikkeling

Aanpassing regels artikel 5.1 onder b:

Lid b wordt aangevuld met: “Bedrijvigheid tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten”.

5.3 Borging voorkomen geluidhinder

Aanpassing regels artikel 11 lid 1:

Artikel 11 lid 1 “geluidgevoelige functies” wordt aangevuld met: “en de daarbij conform het gemeentelijk geluidbeleid behorende noodzakelijke maatregelen”.