

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid", NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01 ongewijzigd 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 ontwerpbestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid" heeft van 19 april 2022 tot en met 30 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen 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:

Context van het plan

Het project 'Blok T' maakt deel uit van de grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling, die bekend staat als Parkstad en de verbindende schakel zal vormen tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk.



Plangebied

Het plangebied is gelegen in het meest zuidelijke deel van Parkstad, ter hoogte van de kruising met de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. Beide straten vormen ook de grens van het plangebied aan respectievelijk de noord- en zuidoostelijke zijde. De overige grenzen zijn niet als zodanig herkenbaar in het huidige landschap en zijn bepaald op grond van het stedenbouwkundig plan.

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan zal voorzien in één bouwblok in de oksel van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. Hoewel het blok voor nu 'vrij in het veld' lijkt te gaan staan, maakt het op termijn volwaardig deel uit van het plan Parkstad, maar sluit het tevens aan de zuidoostzijde naadloos aan op de toekomstige ontwikkeling van FeyenoordCity. In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat het bouwblok verschillende bouwhoogtes en accenten kent. Het basement aan de Laan op Zuid is aan de noordoostzijde vijf bouwlagen (17 meter) hoog. Op de hoek Laan op Zuid - 2e Rosestraat is het basement zes bouwlagen (20 meter). Langs de Stroomkoningstraat en de Lorna de Georgestraat bevinden zich stadswoningen van minimaal 4 bouwlagen (16 meter). Aan de Laan op Zuid bevindt zich een toren van 20 lagen (maximaal 62 meter) hoog. Op de hoeken van de Lorna de Georgestraat staan twee hoogte accenten. Het complex aan het park is zeven bouwlagen (23 meter) hoog; het accent aan de 2e Rosestraat is acht bouwlagen (26 meter) hoog.

Het gewenste woonprogramma bestaat uit maximaal 200 woningen en richt zich op sociale stijgers uit Zuid. Om in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen te voorzien wordt uitgegaan van een mix van diverse woninggroottes- en segmenten. De woningen zijn er in twee varianten (eengezinswoningen en appartementen), allemaal in verschillende groottes. De eengezinswoningen hebben minimaal vier lagen. Deze woningen hebben een buitenruimte bestaande uit een tuin en/of terras, grenzend aan de collectieve binnentuin. Een zekere flexibiliteit in het programma is gewenst om toekomstige veranderingen in de woningbehoefte te faciliteren. De plinten aan de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat worden deels of helemaal ingevuld met 'publieksfuncties', daarbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, kantoren, horeca (cat. 1) en/of bedrijven tot en met categorie 2. Detailhandel is niet toegestaan. Naast publieksfuncties kan een deel van de plint worden gevuld met niet-woonfuncties, zoals een entreehal, gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners, of fietsenstalling. In de planregels is een maximum opgenomen aan toegestane niet-woonfuncties. Er geldt in ieder geval een maximum van 2.400 m² bvo aan voorzieningen.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk is een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking van Parkstad. Aangezien dit bestemmingsplan de vertaling betreft van een deel van die stedenbouwkundige uitwerking, kan gesteld worden dat aan de cultuurhistorische uitgangspunten wordt voldaan.



Geluid

Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid", dat door directeur Stedelijke Inrichting namens het college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Milieu/ stikstof

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling die in het (ontwerp-)bestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid" mogelijk wordt gemaakt niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu waarvoor een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor het milieu. Voor deze ontwikkeling is ten aanzien van het aspect stikstof een AERIUS- berekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet 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.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Via de gronduitgifte worden de gemeentelijke (plan)kosten gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar en bestaat geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid"



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022;
(raadsvoorstel nr.22bo4300);

gelet op Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Blok T, Parkstad Zuid", NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2185ParkZBlokT-on01 ongewijzigd 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 *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

