



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. Een positief bindend advies te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit voor de realisatie van 140 flexwoningen in Nesselande, nabij Christa Ehrlichhof met aanvraagnummer OMV.24.07.00325.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 13 februari 2024 heeft het college aan uw raad voorgelegd een voorstel tot scopewijziging van de grondexploitatie Nesselande ten behoeve van flexwoningen (24bb000913). Op 25 april 2024 heeft uw raad deze scopewijziging vastgesteld en daarmee deze ontwikkeling mogelijk gemaakt (24bb002634).

Op 23 juli 2024 is vervolgens door Woonstad Rotterdam de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden zodat aanvragen om een omgevingsvergunning voor een BOPA, als bedoeld in artikel 16.15a, onderdeel b, van de Omgevingswet die voorkomen op de lijst van gevallen aan uw raad voor advies dienen te worden voorgelegd. Op 24 februari 2022 heeft uw raad deze 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' vastgesteld (22bb1997).

De door uw raad vastgestelde lijst is als bijlage 1 bijgevoegd. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA valt onder categorie a van voornoemde lijst.

Dit betekent dat wij uw raad, hoewel u al heeft besloten tot scopewijziging van de grondexploitatie t.b.v. deze ontwikkeling, ook om (bindend) advies moeten vragen in het kader van de BOPA. Daarom leggen wij u dit raadsvoorstel voor.



Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet zou er hier sprake zijn geweest van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) procedure.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Niet van toepassing.

Toelichting

Aanleiding

Flexwonen Nesselande maakt deel uit van het programma StartR, waarin de gemeente samenwerkt met diverse partners aan de realisatie van verplaatsbare flexwoningen. De komende jaren stelt Rotterdam met StartR ruimte beschikbaar voor circa 2.000 compacte flexwoningen, voornamelijk sociale huurwoningen waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd.

Starters en herstarters komen niet gemakkelijk aan woonruimte. Zo zijn er weinig mogelijkheden voor alleenstaanden. Ook is het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen beperkt. Vooral jongeren kunnen lastig een sociale huurwoning vinden. Om kans te maken op een huurwoning moet je wachttijd opbouwen en jongeren hebben die vaak nog niet. StartR biedt hiervoor een flexibele oplossing op de korte termijn. Goede maar kleinere woningen voor vooral eenpersoonshuishoudens.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen RTD14-BC 5284, 5285, 5286, 5288, 5289 en 5290 (Willem Gispensstraat/ nabij Christa Ehrlichhof 10), in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van het project Flexwonen Nesselande ten behoeve van 140 tijdelijke zelfstandige woningen met twee gemeenschappelijke ruimten (waarvan één verhuurd zal worden), bijbehorende voorzieningen als een wasruimte, beheerdersruimte en fietsparkeerruimte. Het betreft een tijdelijk omgevingsvergunning met de instandhoudingstermijn van 15 jaar op bovengenoemde locatie.

De 140 tijdelijke woningen worden verdeeld over twee kavels. Elk kavel zal voorzien worden van drie woonblokken (zes woonblokken in totaal). Voor ieder afzonderlijk woongebouw geldt een bouwhoogte van minimaal 9 meter tot maximaal 16 meter. De woningen bestaan uit 90 eenkamerwoningen van minimaal 15m² en 50 tweekamerwoningen van minimaal 30m².

Omschrijving strijdigheid met het omgevingsplan

Het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Rotterdam is van kracht voor dit project. Gebied: Zevenkamp en Nesselande

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 17 'Gemengd-10'
- Artikel 18 'Groen'
- Artikel 60 'Waarde - Archeologie - 2'

Het project is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan en voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 17.1, omdat op de bestemming 'Gemengd-10' geen woningen zijn toegestaan;
- Artikel 18.1, omdat op de bestemming 'Groen' geen voorzieningen t.b.v. woningen zijn toegestaan.



In afwijking van het omgevingsplan kan een BOPA worden verleend, waarvoor in bepaalde gevallen een bindend advies van de gemeenteraad vereist is. Op 24 februari 2022 heeft uw raad de 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' vastgesteld. Het project Flexwonen Nesselande valt onder categorie a van deze lijst. Daarom wordt uw raad gevraagd een bindend advies te geven over de vergunningaanvraag voor de realisatie van dit project.

Voornemen besluitvorming van het college

Bij de beslissing om al dan niet af te wijken van het omgevingsplan moet worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en moeten alle betrokken belangen zorgvuldig worden afgewogen. Deze maatwerkafweging vindt plaats binnen de Bebouwingscommissie (BBC), waarin experts vanuit verschillende disciplines – zoals de Milieudienst Rijnmond, stedenbouwkundigen, verkeerskundigen, en juridische en economische experts - bijdragen aan een onderbouwde integrale motivering om wel of niet van het omgevingsplan af te wijken.

Eerder heeft het college besloten de locatie aan te wijzen voor het realiseren van flexwoningen. Tevens heeft u raad eerder de scopewijzing van de grondexploitatie Nesselande vastgesteld om ruimte te maken voor de realisatie van deze flexwoningen (24bb000913 / 24bb002634).

De BBC heeft kennisgenomen van het plan en acht medewerking hieraan voorstelbaar, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt hiertegen geen bezwaar bestaat. Hieraan ligt de volgende onderbouwing ten grondslag:

De gemeente heeft in het voortraject zorgvuldig onderzocht of binnen de huidige bestemming (gemengd-10 en groen) tijdelijke flexwoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk zijn. De resultaten van het onderzoek zijn terug te zien in de 'aanvullende ruimtelijke afspraken' van 12 juni 2023 (bijlage 2). De beoogde ontwikkeling van Woonstad op deze locatie past binnen de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarom bestaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het plan.

In de ruimtelijke onderbouwing die door de aanvrager is aangeleverd is gemotiveerd dat het project 'Flexwonen Nesselande', bestaande uit 140 zelfstandige flexwoningen in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alle fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) zijn hierin onderzocht en afgewogen.

Parkeren

Het bouwplan is getoetst aan de Beleidsregeling parkeren auto en fiets Rotterdam (2022). De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit de Beleidsregeling 2022, bepaald op 14 autoparkeerplaatsen (140x0,1). De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 3.

In december 2023 zegde de toenmalig wethouder Mobiliteit de commissies BWB en MHEK (23bb008744) toe de beleidsregeling parkeernormen zodanig aan te passen dat bewoners van flexwoningen meer mogelijkheden krijgen om een parkeervergunning aan te vragen. Inmiddels heeft uw raad een raadsvoorstel ontvangen (24bb008604). In navolging op deze toezegging en in afwachting van de aanpassing van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets wordt onderhavig plan vrijgesteld van de parkeereis. Het bevoegd gezag wijkt af van artikel 3, lid 6 door voor de overgebleven parkeereis (14) vrijstelling te verlenen, met als voorwaarde dat er voldaan wordt aan de gestelde



fietsparkeereis. De projectlocatie bevindt zich niet in betaald parkeergebied. Indien hier in de toekomst wordt besloten tot invoering van betaald parkeren, dan wordt het maximaal aantal parkeervergunningen gelijkgesteld aan de oorspronkelijke parkeereis. Wanneer hier sprake van is komt de ontwikkeling dus in aanmerking voor maximaal 14 parkeervergunningen.

De ontwikkelaar dient de 14 adressen door te geven van de woningen die in aanmerking komen voor een parkeervergunning, één per woning. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende, zie ook artikel 16.

Er zijn 0 autoparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt formeel voldaan aan de autoparkeereis van 0. Aan de fietsparkeereis wordt voldaan met 192 stallingsplaatsen op eigen terrein.

Participatie

De aanvragen heeft op diverse moment geparticipeerd met omwonenden en bedrijven in de nabijheid. Er zijn diverse brieven verzonden naar omwonenden en er zijn bewonersavonden georganiseerd.

Na verlening of weigering van de vergunning kan gedurende 6 weken bezwaar tegen dit besluit worden gemaakt door belanghebbenden.

Communicatie

De verlening, dan wel weigering van de vergunning zal op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven manier bekend worden gemaakt en worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Het college is voornemens om, als positief wordt geadviseerd door uw raad en als het plan aan alle milieueisen kan voldoen, positief te besluiten op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Financiële consequenties

Het uitbrengen van advies door de raad heeft geen financiële consequenties. De kosten voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij de aanvrager.

Voorts heeft de raad eerder de scopewijzing van de grondexploitatie Nesselande Vastgesteld om ruimte te maken voor de realisatie van deze flexwoningen (24bb000913 / 24bb002634). De onrendabele kosten worden aangevuld met dekking vanuit de landelijke stimuleringsregeling flexwonen, het doorbouwfonds en tot slot de middelen vanuit de provinciale subsidie Vliegende Brigade.

Juridische aspecten

Het bevoegd gezag bij een BOPA is het college van B&W.

Op grond van artikel 16.15a, onder b, artikel 16.15b van de Omgevingswet, en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit is de gemeenteraad adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door uw raad aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college bevoegd gezag is. Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet stond deze bevoegdheid bekend onder de verklaring van geen bedenkingen.



Vervolgtraject

Het college moet zich aan uw advies houden en kan de omgevingsvergunning alleen verlenen als uw raad positief adviseert. Een negatief advies van uw raad moet voorzien zijn van een goede motivering.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n)

1. Lijst gevallen waarvoor adviesrecht van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
2. Aanvullende ruimtelijke afspraken StartR Nesselande;
3. Parkeerberekening flexwonen Nesselande.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

gelet op artikel 16.15a, onderdeel b, van de Omgevingswet

overwegende dat: het project StartR flexwonen Nesselande past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden

besluit

Een positief bindend advies te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit voor de realisatie van 140 flexwoningen in Nesselande, nabij Christa Ehrlichhof met aanvraagnummer OMV.24.07.00325.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,