

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Van: M.R.D. Binda / L. van der Sar
Telefoon: 06 39 11 61 27 / 0622512176
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Datum : 17 september 2021

Betreft : Bestemmingsplan Waterside Oost
(overlegvergadering 22 september
2021; agendapunt 4)

Doel van de bespreking:

Het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Waterside Oost (IJsselmonde) is ter advisering geagendeerd.

U wordt gevraagd te adviseren over de bij dit bestemmingsplan ingediende zienswijzen.

Voorgeschiedenis:

De voorgenomen ontwikkeling 'Waterside Oost, IJsselmonde' betreft een voorgenomen ontwikkeling van een appartementencomplex met maximaal 124 huurappartementen langs de Nieuwe Maas in Oud-IJsselmonde, waarvan 30% middensegment en 70% in het hogere segment. Het vigerende bestemmingsplan 'Oud-IJsselmonde' kent een wijzigingsbevoegdheid om maximaal 50 woningen mogelijk te maken. Voor de voorgenomen ontwikkeling is daarom gekozen voor het voorliggende (project)bestemmingsplan.

Op [7 september 2021](#) heeft de subcommissie bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden over dit bestemmingsplan waarin een aantal reclamanten heeft ingesproken.

De subcommissie heeft ten aanzien van een aantal zienswijzen conform het voorstel van het college geadviseerd. Over de zienswijzen D1 en D 2 Groen in de wijk en speelruimte), E (parkeerproblemen), F (Bescherming stadsaanzicht Oud-IJsselmonde), G (Verkeersdrukte Oostdijk) en H (Ingang parkeergarage) heeft de subcommissie nog niet geadviseerd en aangegeven deze aspecten te willen doorgeleiden naar de politieke bespreking in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

Tijdens de hoorzitting heeft de subcommissie gevraagd om meer uitleg over de toekomstige openbare ruimte in Waterside en naar de (toekomstige) samenhang tussen Waterside 1, 2 en 3 en/of integraal genoegd wordt gewerkt.

Naar aanleiding hiervan heeft wethouder Kurvers 13 september een brief met diverse bijlagen gestuurd die u aantreft bij de stukken.



Blad: 2/3

Datum: 17 september 2021

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan Waterside Oost ([21bb8709](#)) met bijlagen:
- Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
- Ontwerpbestemmingsplan Waterside Oost IJsselmonde ([21bb9059](#));
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Waterside Oost IJsselmonde ([21bb9060](#));
- Besluit Stap 3 Interimwet Stad- en milieubenadering ([21bb9063](#));
- Advies Gebiedscommissie IJsselmonde d.d. 11 juni 2021 ([21bb6064](#)).
- Wethoudersbrief Kurvers van 13 september 2021 over bestemmingsplan Waterside Oost; nadere informatie over integrale ontwikkeling (21bb11332 met bijlagen :
- Nota van Uitgangspunten Waterside 2 en 3 (21bb11337)
- Programma van eisen Waterside (21bb11340)
- Presentatie gebiedscommissie IJsselmonde d.d. 16 maart 2021 (21bb11338)
- Impressies openbare ruimte Waterside 2 en 3 (21bb11339)

Mogelijke aandachtspunten:

Advies gebiedscommissie IJsselmonde

De gebiedscommissie IJsselmonde heeft een negatief advies uitgebracht en verzoekt om het vigerende bestemmingsplan te handhaven en passende plannen te ontwikkelen. Zij benoemt in haar advies nog aandachtspunten ten aanzien van verkeersdruk, parkeerdruk, aantasting van het dorpse karakter van Oud-IJsselmonde en woningdifferentiatie.

Er zijn zienswijzen ingediend die aansluiten bij (een van) eerdergenoemde aandachtspunten.

Besluit Interimwet stad- en milieubenadering / geluid

De geluidsbelasting van wegverkeer vanaf de A16 en de Oostdijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale grenswaarde. Hiervoor wordt een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen, deze heeft gelijktijdig ter inzage gelegen. Door het aanbrengen van een geluidsluwe gevel (het realiseren van loggia's) en een akoestisch gunstige indeling van ruimten wordt hieraan voldaan.

Echter, op een gedeelte van het plangebied zal geluidsbelasting de maximale grenswaarde overschrijden. De Wet geluidhinder biedt dan de mogelijkheid om woningen met (meerdere) dove gevels te realiseren, hier wordt niet voor gekozen omdat dit afbreuk doet aan het woongenot. De Interimwet stad- en milieubenadering zou een oplossing bieden door middel van het vaststellen van een Stap-3 besluit, waarin compenserende maatregelen zijn



Blad: 3/3

Datum: 17 september 2021

opgenomen die als bouwnormen worden opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan om een prettig woonklimaat te kunnen realiseren.

Uw raad wordt gevraagd om het 'Stap-3 besluit Waterside Oost' ([21bb9063](#)) vast te stellen en hiermee af te wijken van de maximale waarde voor buitenstedelijk wegverkeerslawaaï van 53 dB (art. 83 lid 1 Wet geluidhinder) naar een maximale waarde van 63 dB vanaf de Rijksweg A16 op de gevels van de beoogde nieuwe woningen. Er zijn hier vier compensatiemaatregelen aan verbonden die zien op geluidwering, contactgeluidisolatie, realisatie van een geluidluwe binnentuin en mechanische ventilatie en koeling.

M.e.r.-beoordeling, stikstofdepositie

Er heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zou blijken dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu worden verwacht, zodat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld. Uit de AERIUS-berekening zou volgen dat het bouwplan geen significante gevolgen zou hebben voor Natura2000-gebieden.

Externe veiligheid

Vanwege de ligging van de locatie, binnen de invloedsgebieden van de Nieuwe Maas, de spoorlijn en de snelweg, is beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is toelichting hierop (pagina 47-50) en een Quickscan (pagina 80-97) opgenomen.

Financiële consequenties:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals met het sluiten van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst in de zin van art. 6.24 Wro.

Met de particuliere initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, de kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 30 september 2021. U kunt aangeven of u het wilt behandelen als hamerstuk (A) of als kort bespreekstuk (B).