



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Carnisse Eiland' NL.IMRO.0599.BP2184CarnisseEind- met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 december 2023 tot en met 19 januari 2024. Gedurende deze termijn zijn er 3 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:

Aanleiding

De revitalisering van Rotterdam Zuid is, mede met het oog op de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), momenteel in volle gang. Het NPRZ heeft als ambitie dat de zuidoever een deel van de stad wordt dat aantrekkelijk is voor iedereen. De ontwikkeling van Carnisse Eiland betreft een volgende stap in dat proces; een nieuwe woonwijk op de rand van de stad en het Zuiderpark met maximaal 545 woningen, waarvan 2/3 sociaal en middelduur. Het beoogde programma moet ervoor zorgen dat sociale stijgers in Carnisse hier een woning kunnen betrekken en hiermee behouden blijven voor de wijk.



Plangebied

Carnisse Eiland ligt aan de zuidrand van de wijk Carnisse en vormt door de afwijkende stedenbouwkundige opzet met bebouwing in het groen, een overgang naar het Zuiderpark. De reden dat gesproken wordt over een eiland, is omdat rondom het gehele gebied singels aanwezig zijn; aan de westzijde is dat de Lepelaarsingel, aan de noordzijde de Carnissesingel en aan de oostzijde de Urkersingel. Het water langs het Carnissepad aan de zuidzijde betreft de begrenzing met het Zuiderpark. Niet het gehele eiland behoort tot het plangebied van dit bestemmingsplan, omdat bepaalde delen ongewijzigd blijven of mogelijk worden gemaakt via afzonderlijke planologische procedures.

Inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het Carnisse Eiland mogelijk. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied zorginstelling Humanitas met 144 zorgeenheden, twee appartementengebouwen met 72 sociale huurwoningen, basisschool de Kameleon en buurttuin De Groene Oase. De herontwikkeling betreft de sloop van de aanwezige bebouwing en de realisatie van een nieuwe wijk met maximaal 545 woningen, waarvan 2/3 sociaal en middelduur. Daarnaast is op een aantal plekken, met name gepositioneerd rondom het centrale plein, in de plinten ruimte voor voorzieningen zoals een horecagelegenheid, kapper, bakker of een fietsenwinkel. Het bestemmingsplan biedt verder de planologisch ruimte voor de inrichting van het openbare gebied. Het gebouw van Zorginstelling Humanitas is verouderd en aan vernieuwing toe. Er wordt een zorgcomplex met 160 nieuwe zorgeenheden voor somatische en psychogeriatrische cliënten, waaronder mensen met dementie gerealiseerd. Nagenoeg alle huidige bewoners van de 72 appartementen worden geherhuisvest in de nieuwe ontwikkeling. Er worden 52 sociale woningen binnen het plangebied gerealiseerd. Een klein deel (20 appartementen) krijgt een nieuwe woning in een nieuw complex op ca. 800 meter van het plangebied aan de Aalscholverstraat. Hier worden 33 sociale huurwoningen gerealiseerd. De basisschool de Kameleon krijgt net buiten het plangebied op het Carnisse Eiland een nieuw schoolgebouw. Hiervoor is een separate procedure gelopen. Het bestemmingsplan OBS de Kameleon is inmiddels onherroepelijk. De korfbalvereniging De Sperwers is herplaatst aan de Albatroslaan en de buurttuin de Oase wordt direct buiten het plangebied bij het hertenkamp geplaatst.

Natura 2000

Het plangebied ligt op ruime afstand (circa 4,8 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door deze afstand zijn effecten op dit Natura 2000-gebied uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied dat stikstofgevoelig is, is de Biesbosch op een afstand van ongeveer 20 km. Uit een uitgevoerde stikstofberekening, blijkt dat zowel de aanleg- als gebruiksfase (na realisatie) een depositie oplevert die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is geen sprake van een negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Flora en fauna

Uit de uitgevoerde quickscan ecologie en een aanvullend onderzoek blijkt dat er op de projectlocatie 18 zomerverblijven en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en 1 paarverblijf van de ruige vleermuis aanwezig zijn. Hiernaast vormt het pad aan de zuidzijde van de Elisabethschool een vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Tevens is 1 vaste rust- en verblijfplaats en essentieel functioneel leefgebied en foerageergebied van de steenmarter aangetroffen. Om negatieve effecten te voorkomen worden maatregelen getroffen.



Voor de vleermuizen worden 104 tijdelijke vleermuiskasten aangebracht ter compensatie van 27 thans aanwezige vleermuisverblijfplaatsen. Daarnaast worden 8 kraamkasten opgehangen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de tijdelijke kasten vervangen door evenveel permanente kasten en kraamkasten. De tijdelijke kasten worden pas verwijderd als de permanente kasten zes maanden functioneel zijn in het actieve vleermuisseizoen. Voor de marter worden 3 verblijfplaatsen gecreëerd. Hierbij worden 2 verblijfplaatsen gerealiseerd voorafgaand aan de werkzaamheden en wordt de derde gerealiseerd na afloop van de werkzaamheden.

Op 7 februari 2023 is ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming bij de provincie Zuid-Holland aangevraagd. Deze aanvraag is nog in behandeling bij de omgevingsdienst Haaglanden. Gelet op de aard van de ingrepen, de aangetroffen soorten en de mitigerende en compenserende maatregelen die voor de korte en lange termijn worden getroffen wordt verwacht dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot een achteruitgang van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, de ruige vleermuis en de steenmarter. Gelet op vorenstaande is het aannemelijk dat de ontheffing Wet natuurbescherming verstrekt zal worden door de provincie.

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 is één zienwijze binnengekomen. De zienwijze wijst op een administratieve omissie in het besluit en verzoekt het aantal woningen aan te geven waarvoor hogere waarde wordt aangevraagd. Het hogere waardebesluit is hierop aangepast.

Externe veiligheid

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

Participatie

In februari 2022 is het startbesluit voor Carnisse Eiland genomen door de gemeenteraad met daarbij ook een aangenomen motie "Samen stad maken in Carnisse" (22bb2180). De motie riep op om met bewoners in gesprek te gaan over de verdere uitwerking van het stedenbouwkundigplan. Sinds april 2022 is er een nieuw projectteam gevormd bij de gemeente en op initiatief van dit team is door bewoners een klankbordgroep samengesteld om de verdere participatie vorm te geven. Er zijn in 2022 en 2023 diverse bijeenkomsten geweest met deze groep. Dit heeft geleid tot een aangepast ontwerp van kavel 4 waarbij het appartementencomplex met 3 verdiepingen is verlaagd. De klankbordgroep heeft de samenwerking met en de communicatie door de gemeente inmiddels als positief ervaren. Letterlijk geven zij aan: "we voelen ons nu onderdeel van het ontwerpproces en worden gehoord door de gemeente". Deze motie is in maart 2023 afgedaan met een raadsbrief (23bo3401).

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 8 december 2023 tot en met 19 januari 2024. Op 18 december 2023 is er een informatieavond georganiseerd. De informatieavond is bezocht door 40-45 geïnteresseerden. Dit betrof voor de helft omwonenden en de andere helft geïnteresseerden voor de nieuwbouwwoningen.



Tevens is in het kader van de trotter pilot '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.

Terinzagelegging/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Carnisse Eiland' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 8 december 2023 tot 19 januari 2024. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen ontvangen k worden. De zienswijzen betreffen met name de afwikkeling van het bouwverkeer, de verkeerssituatie op de Lepelaarsingel, het Zuiderpark, de hoogte van de toekomstige bebouwing en nestgeluid. Hiervoor wordt verwezen naar de zienswijzennota in de bijlage, waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

1. Teneinde onduidelijkheid te voorkomen wordt aan artikel 3 van de het volgende lid toegevoegd:

3.3.4 Voorwaarden binnenwaarde

Het gebruiken en het doen (laten) gebruiken van de in 3.1 onder a en b genoemde woningen is alleen toegestaan, indien in de woning de binnenwaarde van het gezamenlijk geluid, bij gesloten ramen, deuren en andere te openen delen, maximaal 33 dB bedraagt.

Hiermee is tegelijkertijd het aspect nestgeluid nader geborgd.

2. In artikel 3 van de planregels is aangegeven dat binnen de bestemming Woongebied horeca tot categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021 is toegestaan. Dit is een verouderde bepaling en zal worden gewijzigd in daghoreca met de volgende begripsomschrijving in artikel 1 van de planregels:

Daghoreca

Horeca met inachtnaam van volgende voorwaarden:

1. de inrichting mag geopend zijn tussen 07.00 en 23.00 uur;
 2. er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden;
- Een feestzaal valt hier niet onder.

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,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Carnisse Eiland'
2. Ingekomen zienswijzen
3. Zienswijzennota Carnisse Eiland



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024

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

besluit:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Carnisse Eiland' NL.IMRO.0599.BP2184CarnisseEInd-met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. 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,