



Van: N. Mehadi

Telefoon: 06 22 75 85 87

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: M2211-4903 - 22bo6662

Bijlage(n):

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
"Tamboerlocatie"

Datum: B&W 22 november 2022

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Tamboerlocatie".

Dit herzien raadsvoorstel vervangt het vorige raadsvoorstel. Het vorige raadsvoorstel komt hiermee te vervallen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Tamboerlocatie", NL.IMRO.0599.BP2193Tamboer-ON01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2193Tamboer-ON01 gewijzigd 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 "Tamboerlocatie" heeft van 13 juni 2022 tot en met 25 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze 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 "Tamboer II" ligt in Oud Crooswijk. De ontwikkeling is onderdeel van een grotere opgave om de wijk niet alleen ruimtelijk, maar ook op sociaal vlak een kwaliteitsimpuls te geven. Dat betekent naast de sociaal-maatschappelijke aanpak en het verhogen van de participatie ook een aanpak van de wijk, openbare ruimte, woningen en bedrijfsruimten op korte en lange termijn met aandacht voor beheer en onderhoud enerzijds en herinrichting en herstructurering anderzijds. Deze aanpak is ook beschreven in het 'Plan van Aanpak Oud-Crooswijk 2017 – 2020' en wordt vervolgd in het programma



'Goed in Crooswijk 2030', waarin gemeente en corporaties samen met de bewoners toe werken naar een wijk waar plek is voor iedereen, waar mensen graag willen wonen, naar elkaar omkijken, zich thuis voelen en trots zijn.

Inhoud van het plan

Het project kent een lange voorgeschiedenis met een marktselectie in 2013. De locatie bestaat uit al jaren leegstaande gebouwen met een maatschappelijk functie, die gemeentelijk eigendom zijn en voor een klein deel uit sociale huurwoningen die niet meer bewoond zijn en de afgelopen jaren tijdelijk werden verhuurd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van twee supermarkten (full service en discount) op de begane grond met daarboven maximaal 84 vrije sector koopappartementen in de prijs categorie duur. Deze segmentering komt overeen met de BOK-afspraken Wijken in balans. In Crooswijk is nu sprake van veel sociale woningbouw; met dit programma wordt bijgedragen aan de beoogde balans in de wijk. Overigens bouwt Havensteder direct aangrenzend in hetzelfde bouwblok 51 sociale huurwoningen; daarvoor is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig, dus valt die ontwikkeling buiten dit bestemmingsplan. Beide (deel)projecten vormen ruimtelijk één geheel en worden door dezelfde architect ontworpen.

Het plan kent drie ingangen voor de appartementen. Ingang 1 ligt op de hoek Pijperstraat/ Crooswijkseweg. Ingang 2 ligt aan de Pijperstraat en ingang 3 ligt aan de Tamboerstraat. De bebouwing loopt vanaf de Boezemstraat gezien op van vier tot zes bouwlagen aan de zijde van de Crooswijkseweg. Tussen de bebouwing is op de eerste verdieping een daktuin gelegen. Tevens is op de eerste verdieping een fietsenberging aanwezig.

Daarnaast wordt voorzien in een parkeerkelder met een deel voor de woningen en een deel voor de supermarkten en een expeditiestraat voor de bevoorrading van de twee supermarkten. De parkeerkelder wordt ontsloten via de Tamboerstraat. De supermarkten worden ontsloten via een gezamenlijke entreehal die vanaf de Crooswijkseweg toegankelijk is. De bevoorrading van beide supermarkten vindt plaats via een bouwkundig afgesloten expeditiestraat met een inrit aan de zijde van de Tamboerstraat en een uitrit aan de zijde van de Pijperstraat.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Oud Crooswijk. Het totale bouwplan wordt omsloten door drie straten: de Crooswijkseweg, Tamboerstraat en de Pijperstraat. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan bestaande bebouwingen en aan een nieuwbouwproject van Havensteder met sociale woningbouw.

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen rijks-, of gemeentelijke monumenten of anderszins beschermde beeldbepalende panden aanwezig. In de Tamboerstraat zijn een aantal panden in de parapluherziening 'Cultuurhistorie Crooswijk' mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Voorliggend bestemmingsplan vormt geen belemmering op de cultuurhistorische waarden van die woningen.

Provinciaal beleid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft met de Provincie Zuid-Holland afstemming plaatsgevonden over de aansluiting van het bouwproject bij het provinciaal detailhandelsbeleid. Daarvoor is onderbouwd dat de locatie behoort tot het winkel- en activiteitenzone van Oud Crooswijk en geen solitaire ontwikkeling betreft. Ook is afgestemd hoe bestaande, verspreide detailhandel conform het beleid wordt verminderd.



Dit betekent dat de (decentrale) locatie die één van beide supermarkten achterlaat aan de Linker Rottekade een andere bestemming krijgt. In een Allonge op de Ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer is hierover afgesproken dat de initiatienemer het projectbestemmingsplan daarvoor opstelt en de eventuele planschade vergoedt. Naar aanleiding van de afstemming en aangeleverde onderbouwing heeft de Provincie Zuid-Holland geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Geluid

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

Milieu/ stikstof

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

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.

Duurzaamheid

Met het onderliggende bouwplan wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van duurzaamheid en wordt voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid. De woningen zullen daarom aardgasloos worden gerealiseerd. Tevens zal zoveel mogelijk worden gewerkt met natuurlijke materialen. Waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen genomen. Zo wordt op het dak van de detailhandelsvestigingen een groene daktuin gerealiseerd.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie" heeft zes weken ter inzage gelegen, van 13 juni 2022 tot en met 25 juli 2022. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de in het raadsvoorstel tot vaststelling opgenomen zienswijzenrapportage.

Participatie

Tijdens de periode van de terinzagelegging is op 29 juni 2022 een informatieavond gehouden voor bewoners over het ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie". De informatieavond is bezocht door ongeveer 10 mensen, die met name geïnteresseerd waren in de woningen die gerealiseerd zullen worden. De wijkraad heeft niet gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Tamboerlocatie"

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie" heeft gedurende zes weken voor eenieder terinzage gelegen, te weten van 13 juni 2022 tot en met 25 juli 2022. Gedurende diezelfde periode lag ook ter inzage:

- Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder.



Bijbehorende stukken

Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken hebben ook de volgende bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken terinzage gelegen:

- Rapport Distributieve analyse dagelijks winkelaanbod Crooswijk Rotterdam DTNP (29 november 2019)
- Akoestisch onderzoek Aveco de Bondt (16 december 2021)
- Akoestisch onderzoek weg- en tramverkeerslawaaï KuiperCompagnons (18 november 2021)
- Verkennend bodemonderzoek Tamboerlocatie PJ Milieu BV (8 oktober 2015)
- Archeologisch vooronderzoek Vestigia (22 april 2021)
- Ecologische adviesnotitie Gemeente Rotterdam (18 juli 2019), Quicksan Tamboerstraat en woonblok Pijperstraat Bureau Stadsnatuur (2 juli 2019)
- Adviesnotitie nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus Gemeente Rotterdam (2 oktober 2020), Nader onderzoek beschermde soorten Habitus (30 september 2020)
- Beschikking Wet natuurbescherming - Soortenbescherming Omgevingsdienst Haaglanden (9 juli 2021)
- Stikstofdepositie-onderzoek KuiperCompagnons (15 februari 2022)

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze binnengekomen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt. In bijlage 3 treft u de zienswijze aan. Hieronder is die zienswijze samengevat en voorzien van een reactie met een conclusie.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie"

1. Beeldbepalend pand de Pastorie

Samenvatting zienswijze

Het beeldbepalende object aan de Crooswijkseweg 38, te weten de Pastorie wordt zonder enige onderbouwing rijp voor de sloop gemaakt. Elke waardering voor de cultuurhistorische betekenis van dit pand wordt in dit bestemmingsplan ontkend.

Reactie

In de 'Cultuurhistorische Verkenning Crooswijk-Rubroek' is het pand aan de Crooswijkseweg 38 aangegeven als beeldbepalend object, maar dit pand is in de 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk' niet door middel van een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2 beschermd. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden. In de Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk' is afgewogen en gemotiveerd waarom het pand de Crooswijkseweg 38 is uitgezonderd van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2. De volgende afweging is hierover opgenomen in de "Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk":

Het pand van de pastorie op Crooswijkseweg 38 (hoek Pijperstraat) staat binnen de Tamboerlocatie. De pastorie hoorde bij de in 1977 gesloopte Sint Barbarakerk. Met de sloop van deze kerk is de oorspronkelijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige context reeds verdwenen. Binnen de Tamboerlocatie ontwikkelt de gemeente met partijen een project met een hedendaags centrum voor dagelijkse boodschappen op de begane grond en woningbouw daarboven. Dit project is onderdeel van het Plan van



Aanpak Crooswijk 2017-2020 en het Programma Oud Crooswijk 2020-2030, waarin de wijk weer toekomstbestendig gemaakt gaat worden. In de ontwikkeling van de Tamboerlocatie krijgt deze hoek een accent van zes lagen hoog met een markante vormgeving van de hoek. De Pijperstraat is een zeer smalle straat voor de functie die hij heeft, daarom wordt in het project Tamboer de gevel aan de Pijperstraat 2,5 meter naar achteren (het noorden) verschoven. Vanwege de noodzakelijke verbreding van de Pijperstraat verhoudt de ontwikkeling zich dus qua massa en architectuur niet met behoud van het pand Crooswijkseweg 38 en wordt de sloop in gang gezet.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen:

- In paragraaf 4.13 van de toelichting wordt verwijderd dat de woningen op stadsverwarming worden aangesloten.
- Rapportage Voortoets Natura 2000 met AERIUS-berekening stikstofdepositie aanlegfase is toegevoegd bij de bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie".

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.

Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro, niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn, zal geen exploitatieplan vastgesteld worden bij vaststelling van het bestemmingsplan "Tamboerlocatie". Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "Tamboerlocatie"

Bijlage 2. Rapportage Voortoets Natura 2000, AERIUS- berekening stikstofdepositie
aanlegfase d.d. 9 november 2022

Bijlage 3. Verbeelding

Bijlage 4. Ingekomen zienswijze

Bijlage 5. Namenlijst zienswijze



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2022
(raadsvoorstel nr.); 22bo6662

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

besluit:

1. De ingekomen zienswijze 1 ongegrond verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Tamboerlocatie", NL.IMRO.0599.BP2193Tamboer-ON01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2193Tamboer-ON01 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 *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,