



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.6, 1.8 en 1.10 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.9, 1.11, 1.12 en 1.13 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Dynamoblok Fase - 1", NL.IMRO.0599.BP2212DynamblkF1-va01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een nieuw planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Geen

Toelichting:

Het project Dynamoblok – Fase 1 ligt in Rotterdam-Feijenoord in de wijk Vreewijk. De ontwikkeling is onderdeel van een grotere opgave genaamd Motorstraatgebied. Het Motorstraatgebied ligt centraal in Rotterdam-Zuid nabij winkelcentrum en openbaar vervoersknooppunt Zuidplein en Rotterdam Ahoy. Op de locatie van het project bevinden zich momenteel bedrijfsbestemmingen (garagebedrijf en autoverhuurbedrijf inclusief trafo) en ligt een weg die de Cilinderstraat met de Dynamostraat verbindt.

De huidige bedrijven worden gesloopt. Hiervoor komt een appartementengebouw in de plaats met in de plint circa 430 m² commerciële en/of maatschappelijke functies. Vanaf de tweede verdieping zijn 128 appartementen voorzien. De appartementen worden circa 40 m² tot circa 65 m² groot. Parkeren vindt plaats in de parkeervoorziening, op de begane grond en op de eerste verdieping. Op de begane grond en op de eerste verdieping is verder ruimte voorzien voor een fietsenstalling.



Een deel van het nieuwe gebouw krijgt 8 verdiepingen met een bouwhoogte van circa 24 meter. Het andere deel zal bestaan uit 10 verdiepingen met een bouwhoogte van circa 30 meter. Voor de huidige weg in het plangebied (Dynamoblok – Fase 1) wordt een onderdoorgang door het nieuwe gebouw gerealiseerd.

Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Cilinderstraat en de Dynamostraat en maakt onderdeel uit van het Motorstraatgebied.



Cultuurhistorie

De ontwikkeling ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht, ook zijn er geen monumenten en/of beeldbepalende objecten in het bestemmingsplangebied.

Milieu

Het college heeft een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, waaruit blijkt dat de ontwikkeling die in het (ontwerp-)bestemmingsplan "Dynamoblok - Fase 1" mogelijk wordt gemaakt niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu waarvoor een milieueffectrapportage noodzakelijk is. De gevolgen van fase 1 zijn in samenhang met de direct daarnaast gelegen ontwikkeling fase 2 bekeken.

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 bouwplan wordt aangesloten 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 aardgasloos worden gerealiseerd en aangesloten op stadsverwarming. De nieuwe woningen worden ontworpen op een lage energievraag, zodat bewoners een betaalbare energierekening hebben en comfort ervaren.



Voordat de nieuwbouw in het Dynamoblok wordt gerealiseerd worden de huidige bedrijfspanden op het plot circulair en slim gesloopt, zodat de vrijkomende materialen hergebruikt kunnen worden in de nieuwbouw of elders in de omgeving (of daarbuiten).

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan Dynamoblok - Fase 1 heeft vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. De betreffende wijkraad en de advocaat van de latere reclamant zijn rechtstreeks geïnformeerd over de ter inzage van het bestemmingsplan. Aan de wijkraad is gevraagd om advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van terinzagelegging is een informatieavond geweest op 18 december 2023. Aan iedereen in de directe omgeving van het projectgebied is een uitnodiging gestuurd voor de informatieavond waar vragen konden worden gesteld over het bestemmingsplan dat ter inzage lag.

Er is één zienswijze ingediend met betrekking tot diverse onderwerpen. De zienswijze is aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend.

Zie bijlage 4 voor de samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording.

Voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen:

A.1 Nota van Uitgangspunten

Op pagina 16 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat: "De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen". De nota is echter niet bestuurlijk vastgesteld, maar door de ambtelijk opdrachtgever.

Wij stellen u voor om de hiervoor geciteerde zin te wijzigen naar: 'De Nota van Uitgangspunten is het kader voor ontwikkeling van de bouwplannen.'

A.2 Commerciële functies

In de toelichting wordt gesproken over 'commerciële functies'. Voor de Provincie Zuid-Holland is niet duidelijk of dit detailhandel betreft. Het is niet de bedoeling om detailhandel mogelijk te maken zoals ook uit de regels blijkt. De commerciële functies betreffen uitsluitend dienstverlening.

Wij stellen u voor om in de toelichting 'commerciële functies' te wijzigen in 'dienstverlenende functies' om verwarring te voorkomen.

A.3 Bedrijven en milieuzonering

Naar aanleiding van zienswijze 1.1 en 1.4 is raadzaam om de tekst onder 5.2 Onderzoek te verduidelijken.

Wij stellen u voor om de tekst 'Echter is in dit gebouw en in de omgeving spraken van gemengde doeleinden waar bestaande woonfuncties gelegen. Tevens is in dit gebouw zorg met verblijf mogelijk. In de bestaande situatie zijn 21 Bestemmingsplan 'Dynamoblok - Fase 1' Toelichting - Ontwerp dus ook al gevoelige functies gelegen. Deze ondervinden geen hinder van de overige functies in het gebouw. Gezien bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'

te vervangen door:

'Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 3' zelf zijn ook gevoelige functies aanwezig in de vorm van zorg met verblijf, maar dit is onderdeel van de revalidatielocatie. De hinder van de toegestane maatschappelijke functies zal hoofdzakelijk worden veroorzaakt door het laden en lossen. Uit nadere beschouwing van de feitelijke situatie blijkt dat de laad- en losplaats van de revalidatielocatie zich bevindt aan de zuidkant van het gebouw aansluitend op het Vliegwielpad ten noordwesten van het voorliggende plangebied.'



Tussen de laad- en losplaats en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt de afstand wel meer dan 10 meter. De woningen worden gerealiseerd vanaf de derde bouwlaag en kennen een terugliggende gevel ten opzichte van de plint van de bebouwing. Dat is ook in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vastgelegd. De afstand tussen de woningen en de laad- en losplaats is daarmee gewaarborgd. Gezien deze afstand in de feitelijke situatie, de aard van de toegestane maatschappelijke functies en het karakter van het Motorstraatgebied als gemengd woon-werkmilieu is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte technische en redactionele aanpassingen door te voeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

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.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Dynamoblok - Fase 1

Bijlage 2: Bijlagenboek Dynamoblok - Fase 1

Bijlage 3: Ingekomen zienswijze

Bijlage 4: Zienswijzenrapportage



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 1.6, 1.8 en 1.10 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.9, 1.11, 1.12 en 1.13 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Dynamoblok Fase - 1", NL.IMRO.0599.BP2212DynamblkF1-va01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,