



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Betreft mededeling dat het college besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Pompenburg' ter inzage te leggen.

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

1. Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén Stad';
2. Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (18bb010674);
3. Woningbouwakkoord 2018-2021 (18bb010674);
4. Raadsbesluit Omgevingsvisie Rotterdam d.d. december 2021 (21bb15056);
5. Collegebesluit Uitwerking Omgevingsvisie Binnenstad d.d. 7 december 2021 (21bb014911).

Toelichting:

Aanleiding

De gemeente heeft ten tijde van de aanleg van de Willemsspoortunnel aan VOF Hofplein (bestaande uit Dura Vermeer en J.P. van Eesteren) het recht verleend om binnen bepaalde randvoorwaarden als eerste gegadigde(n) een plan te maken voor het gebied Pompenburg. De Combinatie Pompenburg (bestaande uit VOF Hofplein, Vestia en Havensteder) heeft voor eigen rekening en risico in 2009 een Masterplan gemaakt. Gemeente en Combinatie Pompenburg hebben in 2011 gezamenlijk vastgesteld dat het gelet op de toenmalige marktomstandigheden niet opportuun was om een volgende stap in het ontwikkelproces te zetten. De ontwikkelrechten zijn destijds geborgd in de Overeenkomst Ontwikkelrecht Pompenburg (september 2011).

In 2018 zijn de eerste nieuwe plannen opgeschreven in een visiedocument en voorgelegd aan uw raad. Ontwikkelaar Synchron heeft de visie opgesteld en is inmiddels toegetreten tot de ontwikkelcombinatie Pompenburg. Op 24 mei 2022 heeft ons college de Nota van Uitgangspunten (NvU) Pompenburg vastgesteld.



In juni 2022 is uw raad hierover geïnformeerd (M2205-391/D2205/15319/22bo3430). Dit is besproken in de commissievergadering van 15 juni 2022.

Met het vaststellen van de NvU Pompenburg is de koers en het programma voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. De volgende stap is het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling door middel van een bestemmingsplan. Hiervoor is nu een ontwerpbestemmingsplan gereed.

Plangebied

Het plangebied is voor het grootste gedeelte eigendom van de gemeente Rotterdam. Het plangebied bestaat uit een aantal deellocaties rondom Pompenburg, Schiekade, de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht en Stroveer. De gebiedsontwikkeling bestaat uit vier deelgebieden/blokken: Heer Bokelweg (woningen en gemengd programma), Couwenburgplein (horeca), Pompenburg (woningen en horeca) en Stroveer (woningen). Het tracé voor een nieuwe luchtsingel plus een zone voor de toekomstige verbreding is ook onderdeel van het plangebied. Zie onderstaande afbeelding. De Hofbogen maken geen deel uit van het plangebied. Uiteraard vindt wel nadere afstemming met de plannen voor de Hofbogen plaats. Voor de herontwikkeling van het dak van de Hofbogen is in afstemming met diverse betrokken partijen een inrichtingsplan-proces doorlopen. Het Definitief Ontwerp (DO) wordt naar verwachting Q2 2023 vastgesteld.



Inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legt per deelgebied het te ontwikkelen programma vast. De grondslag is de vastgestelde NvU. Het programma van het bestemmingsplan gaat conform de NvU uit van maximaal 1.100 nieuwe woningen en maximaal 14.400 m² bvo aanvullend programma dat ingevuld kan worden met kantoren, hotel, een filmhuis, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.



Minimaal 50% van de nieuwe woningen bestaat uit sociale huur, middenkoop en middenhuur. Het aantal te realiseren sociale huurwoningen is volgens de huidige inzichten 155. De kantoorruimtes zijn met name bedoeld voor startups en scale-ups in de technologie en creatieve sector, zoals architecten en ingenieurs. De maatschappelijke ruimtes zijn beoogd voor cultuur en/of gezondheidszorg, waarbij volgens de huidige inzichten wordt uitgegaan van een filmhuis.

De nieuwbouwvolumes variëren van 15 tot maximaal 140 meter met drie hoogbouwdelen van maximaal 125, 74 en 140 meter hoog. Ook een programma met minder bouwvolume en minder woningen/aanvullend programma is mogelijk op basis van het bestemmingsplan, mochten de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven. Het bestemmingsplan maakt ook een nieuwe, bredere luchtsingel planologisch mogelijk.

Onderstaande tabel maakt het programma per deelgebied inzichtelijk. Dit zijn indicatieve cijfers, waarbinnen nog beperkte wijzigingen/verschuivingen kunnen optreden. De maximale aantallen liggen wel vast.

	totaal	Heer Bokelweg	Couwenburg-plein	Pompenburg	Stroveer
Woningen	1.100	510 (610)	-	450	140
Kantoren	7.500 m²	7.500 m ²	-	-	-
Filmhuis	2.900 m²	2.900 m ²	-	-	-
Hotel	7.500 m²	7.500 m ² / 150 kamers			
Detailhandel	600 m²	600 m ² per vestiging: 200m ²	-	-	--
Horeca	4.000 m²	1.850 m ²	800 m ²	1.100 m ²	250 m ²
Maatschappelijk	5.300 m²	5.300 m ²			
woningen zijn in aantallen, overige functies in bruto-vloeroppervlakte (bvo)					

Er zijn in totaal 1.100 woningen toegestaan. Het gezamenlijke programma kantoren, filmhuis, hotel en maatschappelijk is gemaximeerd op 10.400 m² bvo. Binnen dat metrage zijn de genoemde functies uitwisselbaar, maar er gelden wel maxima per functie, zoals weergegeven in de kolom 'totaal'. De functies uit dit programma mogen op de locatie Heer Bokelweg ook 'ingewisseld' worden voor extra woningen. Hierbij geldt dat per 75 m² één extra woning is toegestaan tot een maximum van 100 woningen. Indien hier gebruik van gemaakt wordt zal er een kleiner gemengd programma gerealiseerd worden. De mogelijkheid bestaat dus ook dat sommige van de genoemde functies helemaal niet gerealiseerd worden. Er is gekozen voor deze flexibiliteit omdat de ontwikkelaar het programma nog aan het uitwerken is. Het aantal van 1.100 mag echter niet overschreden worden, dus als er in het blok Heer Bokelweg meer woningen komen (met 610 als maximum) dan worden er in de blokken Pompenburg en Stroveer minder woningen gerealiseerd. Aanvullend op het genoemde uitwisselbare gemengde programma wordt 4.000 m² bvo nieuwe horeca mogelijk gemaakt, en 600 m² nieuwe detailhandel.

Het programma is per deelgebied vastgelegd in het bestemmingsplan. Heer Bokelweg en Pompenburg hebben gemengde bestemmingen, Couwenburgplein een horecabestemming en Stroveer een woonbestemming.



De openbare ruimte heeft een verkeersbestemming. De maximaal toegestane bouwhoogte is gedetailleerd vastgelegd per gebouwdeel. Ook zaken als setbacks zijn gedetailleerd vastgelegd. Er wordt niet gewerkt met globale bestemmingsvlakken of percentages. Hierdoor ontstaat een gedetailleerd bestemmingsplan dat een grote mate van rechtszekerheid biedt voor de omgeving.

Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten is uitgebreid beschreven op welke wijze de nieuwbouw rekening moet houden met klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen, energietransitie en circulair bouwen. In aanvulling daarop treft de ontwikkelaar nog een aantal extra duurzaamheidsmaatregelen. De belangrijkste concrete items zijn als volgt:

- Regenwater wordt in het project opgevangen, geborgen en hergebruikt. In ieder geval wordt 50 mm neerslag opgevangen per ontwikkellocatie en vertraagd afgevoerd. De ambitie is dit te verhogen naar 70 mm, richting aanvraag omgevingsvergunning wordt dit verkend;
- Door het planten van bomen en het aanbrengen van groen wordt hittestress tegengegaan;
- De daken lager dan 40m worden ingericht als multifunctionele daken. Op multifunctionele daken worden altijd minimaal twee functies (groen, rood, blauw, geel) met elkaar gecombineerd;
- Het Luchtpark op de Hofbogen en de Binnenrotte worden door het groen in het plangebied met elkaar verbonden;
- Wind- en zonne-energie geïntegreerd in dak of gevel geven invulling aan de BENG-eisen;
- 20% van de parkeerplaatsen wordt voorzien van laadpalen;
- Bij de start van de ontwerpfase wordt een ecooloog/bioloog betrokken, samen met een landschapsarchitect.

Via de NvU zal gestuurd worden op het realiseren van de duurzaamheidsambities.

Milieu

- Met name het spoorwegverkeer veroorzaakt een hoge geluidbelasting op de nieuwbouw. De ontwikkelaar heeft een pakket maatregelen bedacht om te voldoen aan de voorwaarden uit het Ontheffingenbeleid en woningen met uitsluitend dove gevels te voorkomen;
- Het groepsrisico externe veiligheid stijgt door de ontwikkeling van 1,33 maal de oriëntatiewaarde naar 4,76 maal de oriëntatiewaarde. De stijging van het groepsrisico post binnen de afspraken die met het Rijk gemaakt zijn en wordt aanvaardbaar geacht wanneer een aantal door de VRR geadviseerde maatregelen in acht genomen worden. Ons college heeft bij de terinzagelegging de Verantwoording Groepsrisico vastgesteld. Hierin is een afweging opgenomen over de stijging van de oriëntatiewaarde en is beschreven welke maatregelen in acht genomen worden.
- Zowel de gebruiks- als de aanlegfase zijn doorgerekend op stikstofdepositie. Voor beide berekeningen is het resultaat 0,00 ml/ha;
- De ontwikkeling is getoetst aan het in 2021 vastgestelde Afwegingskader bezonning. Uit de toets komt naar voren dat er bij 17 van de 590 getoetste woningen in de situatie na toevoeging van de torens in Pompenburg niet meer dan twee uur zon op de gevel valt en de afname van bezonning in die gevallen meer dan 15% bedraagt. Er heeft een afweging plaatsgevonden over deze verslechtering (zie bijlage C). De uitkomst is dat



het belang van de gebiedsontwikkeling prevaleert en de verslechtering bij 17 bestaande woningen aanvaardbaar is;

- De exploitatie van Jazzpodium Bird zorgt voor een hoge geluidbelasting op de nieuwbouw. Er zijn maatregelen nodig bij Bird en/of bij de nieuwbouw. Deze worden tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling nader onderzocht. In het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die inhoudt dat de nieuwe woningen alleen gebouwd mogen worden indien er maatregelen getroffen zijn.

Samenhang met andere projecten

In het centrumgebied lopen ruimtelijke procedures voor een aantal grootschalige ontwikkelingen zoals Treehouse, Rise, Lumière, Schiekadeblok en Pompenburg (en net buiten het centrum ZoHo). Door de korte afstand van de ontwikkelingen tot elkaar moeten sommige milieueffecten in samenhang met elkaar bezien worden om te onderzoeken of de ontwikkelingen elkaar niet onmogelijk maken. Er wordt dus rekening gehouden met de andere ontwikkelingen in de omgeving. De ontwikkelingen samen mogen bijvoorbeeld niet zorgen voor verstopping van het wegennet of voor onaanvaardbare overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

Alle bovengenoemde projecten maken gebruik van een gezamenlijk verkeersmodel. Zo zijn de totale effecten op de verkeersstructuur goed inzichtelijk. Het verkeersmodel is daarnaast ook de grondslag voor de onderzoeken naar wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Die aspecten zijn dus ook in samenhang onderzocht. Bij het onderzoek naar externe veiligheid is gebruik gemaakt van populatiegegevens waar alle genoemde ontwikkelingen in zitten. Voor het aspect bezonning is rekening gehouden met Treehouse en Schiekadeblok.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Pompenburg is niet MER-plichtig omdat de ontwikkeling niet voorkomt op de lijst met activiteiten en gevallen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Pompenburg is wel aan te merken als 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze projecten zijn drempelwaarden opgenomen: indien er meer dan 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk gemaakt worden geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht, indien het er minder zijn geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. De inhoud van de beoordelingen is hetzelfde, alleen de procedure en vereisten verschillen. Uit de formele dan wel vormvrije beoordeling volgt of er sprake is van significante milieueffecten en of een MER noodzakelijk is. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn kan ons college besluiten geen MER op te stellen.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling van Pompenburg blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Hierbij is ook rekening gehouden met de andere ontwikkelingen in de omgeving, zoals Rise en Schiekadeblok. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Dit is geformaliseerd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat ons college heeft genomen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeer

Uit het onderzoek naar mobiliteit volgt een infrastructurele ingreep. Ter hoogte van Stroveer moet een aansluiting op de Pompenburg gemaakt worden om de parkeergarage van blok Stroveer te ontsluiten. De bestaande verbinding tussen Stroveer en Heer Bokelweg via Katshoek wordt afgesloten voor autoverkeer.



Er is nog wel langzaam verkeer mogelijk op deze route. De bestaande woningen aan Stroveer worden via de nieuwe verbinding ontsloten op Pompenburg. Verder wordt ook de Raampoortstraat afgesloten voor autoverkeer.

Participatie

Er zijn met de buurtbewoners, stakeholders en drie wijkraden bijeenkomsten geweest over de gebiedsontwikkeling en Nota van Uitgangspunten. Het participatietraject is nog niet afgerond. Er zijn nog gesprekken met omwonenden en er wordt nog informatie uitgewisseld naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten. Het participatietraject zal in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan worden voortgezet.

Wettelijk vooroverleg

De resultaten van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 23 van de toelichting. Er zijn onder andere reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap, de Provincie en de Veiligheidsregio (VRR). Aan bijna alle reacties kan tegemoetgekomen worden.

Werkproces Wijkraden

Conform de afspraken in het Werkproces Wijkraden wordt de wijkraad bij het concept-ontwerpbestemmingsplan om advies gevraagd. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan na het besluit van ons college tot de terinzagelegging aan de wijkraden Agniesebuurt - Provenierswijk, Oude Noorden, Cool – Scheepsvaartkwartier – Stadsdriehoek voorgelegd met de vraag of ze een advies willen geven. Het advies zal betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In het concept-raadsvoorstel zal aangegeven worden hoe met het advies omgegaan is. De drie bovengenoemde wijkraden worden gezamenlijk geïnformeerd over dit bestemmingsplan zo spoedig mogelijk na collegebehandeling van 7 maart 2023 (digitaal).

Informatieavond tijdens de terinzagelegging

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Deze volgt zo spoedig mogelijk na collegebehandeling van 7 maart 2023.

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.

Bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan dient de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd te zijn. Voor Pompenburg zal een grondexploitatie door de Raad worden vastgesteld, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is een raming gemaakt van de kosten en opbrengsten en was de verwachting dat een minimaal sluitende GREX mogelijk is.



Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling wordt een definitieve ontwikkelovereenkomst gesloten. De definitieve grondprijs wordt bij het aangaan van de koopovereenkomst van de grond en daaropvolgende levering bepaald op basis van het definitieve programma en met verrekening van de indexen die in de ontwikkelovereenkomst zijn afgesproken. De definitieve grondprijs moet zorgen voor een minimaal sluitende grex.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Pompenburg