Rotterdam, 9 februari 2016. 16bb3524

ONTVANGEN
- 4 MEI 2016
GRIFFIE ROTTERDAM

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

(HERZIEN) raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Franciscus"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 2.1, 2.3, 2.5, 2.6, 6.1, 6.2, 7.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1, 2.2, 3, 4.3, 5.3, 8 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Franciscus", NL.IMRO.0599.BP1037Franciscus in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Geen.

Toelichting:

Herzien raadsvoorstel
Ten aanzien van reclamant 5 is mede naar aanleiding van de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting duidelijk geworden dat het oppervlakte van het bedrijfsgedeelte een oppervlakte van totaal 205 m^2 bedraagt in plaats van een oppervlakte van 174 m^2. Voorgesteld wordt om in bijlage 3, behorend bij de regels, deze oppervlakte aan te passen (zie ook zienswijze 5.3).

Verder stellen wij u voor om de bestemming 'Bedrijf - 3" op de verbeelding aan te passen (zie ambtelijke wijziging A15).

Aanleiding bestemmingsplan
Het nieuwe bestemmingsplan "Franciscus" dient ter actualisering van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Plangrenzen
Het plangebied wordt globaal begrensd door achtereenvolgens het tracé van de HSL aan de westzijde, de N209/Doenkade aan de noordzijde, de RandstadRail en remise Kleiweg aan de oostzijde en de A20 aan de zuidzijde.

Inhoud
Het bestemmingsplan legt voornamelijk de huidige situatie vast.

Stadzicht
Het bestemmingsplan maakt één nieuwe ontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Deze ontwikkeling betreft een uitbreiding van woonzorgcentrum Stadzicht met een gebouw voor palliatieve zorg.

AVS Germinalterrein
Na het vertrek van de voetbalvereniging AVS Germinal hebben de sportvelden thans geen functie meer. Gezocht wordt naar een nieuwe functie op deze locatie. In het beleidsstuk "Overschiese Kleiweg e.o. Toekomstvisie " (d.d. 2 juli 1997, bestuurlijk vastgesteld door de toenmalige deelgemeente Overschie), zijn diverse opties voor herontwikkeling van dit terrein geschetst. Qua mogelijke bestemmingen zijn benoemd: wonen, maatschappelijke voorzieningen en groen/recreatie, al dan niet in combinatie. Op dit moment is er nog geen concreet nieuw initiatief voor deze locatie. Voor de gemeente heeft herontwikkeling van deze locatie geen prioriteit. Daarom is ervoor gekozen de locatie te bestemmen overeenkomstig de huidige situatie namelijk als "Groen". Als zich nieuwe initiatieven aandienen waarvoor deze locatie in principe geschikt zou kunnen zijn, zal daarvoor een apart traject worden doorlopen. Omwonenden zullen in dat geval in de vroege planfase worden betrokken bij het opstellen van het ruimtelijk/programmatisch kader.

Verantwoording groepsrisico
In het plangebied liggen diverse risicobronnen. De conclusie van het externe veiligheidsonderzoek is dat de groepsrisico's van alle risicobronnen kleiner zijn dan de oriënterende waarde van 1,0. Het bestemmingsplan "Franciscus" heeft geen invloed op

de groepsrisico's van externe veiligheidsbronnen. Aan het groepsrisico van 0,8 maal de oriënterende waarde van de rijksweg A20 kan de gemeente Rotterdam niets doen, omdat het Rijk via het Basisnet vaste afspraken heeft gemaakt over het transport van gevaarlijke stoffen (LPG). Deze afspraken zijn niet door dit bestemmingsplan aan te passen. Kortom, de bestaande groepsrisico's nemen niet toe en blijven onder de oriëntatiewaarde. Het gemeentebestuur acht het groepsrisico daarmee aanvaardbaar.

Participatie
In de periode van terinzagelegging is op 3 juni 2015 een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering gebiedscommissies Hillegersberg-Schiebroek, Noord en Overschie

Gebiedscommissies Hillegersberg-Schiebroek en Noord hebben geen opmerkingen gemaakt over dit bestemmingsplan.

De gebiedscommissie Overschie adviseert positief over het bestemmingsplan. Zij brengt twee aspecten onder de aandacht.

De nieuwbouw van Stadzicht moet zorgvuldig worden ingepast in de omgeving.

Reactie: De inpassing van Stadzicht zal uiteraard zorgvuldig gebeuren in het kader van de wijzigingsprocedure. Er ligt een destijds door de deelgemeente Overschie vastgesteld ruimtelijk kader dat de basis heeft gevormd voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. De uitwerking van het plan vindt in nauw overleg met de gemeente plaats.

Ten aanzien van het zogenoemde Van der Gaagterrein adviseert de gebiedscommissie de continuering van de gemeentelijke handhavingsinzet en daarvoor vereiste coördinatie daadwerkelijk mogelijk te maken om nieuwe overlast op en rond dit terrein te voorkomen.

Reactie: De handhavingsinzet wordt gecontinueerd zolang die noodzakelijk is om overlast te voorkomen of te bestrijden, waarbij ook de mogelijkheden voor een definitieve oplossing worden verkend.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 8 mei tot en met 18 juni 2015. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. RET N.V., Laan op Zuid 2 / Postbus 112, 3000 AC Rotterdam;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4;
5. Reclamanten 5;
6. Reclamant 6;

7. Reclamant 7;

8. Rotterdamse Rugby Club, Duivenpad 12, 3005 GD Rotterdam en Voetbalvereniging Hillegersberg, Duivenpad 11, 3005 GD Rotterdam.

1. RET N.V., Laan op Zuid 2 / Postbus 112, 3000 AC Rotterdam

Franciscus-driehoek

Reclamant (RET) geeft aan dat ze op de aan hun terrein grenzende gronden ten westen van de Kleiwegremise (de zogenoemde Franciscusdriehoek) de volgende voorzieningen willen realiseren: een parkeerplaats voor circa 100 bussen (eventueel overdekt), een kantoor- en wachtruimte (oppervlakte 400 m^2), een werkplaats (220 m^2) en een ondergrondse tankvoorziening.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Verkeer – Erf" gekregen en is de voorgestelde bebouwing niet opgenomen.

Reactie

De zogenoemde Franciscus-driehoek is het driehoekige terrein gelegen ten noorden van de A20, het tunnelgebouw van de RandstadRail en de voormalige spoordijk van de Hofpleinlijn. Op dit moment ligt dit terrein braak. Op de gronden ten oosten van dit terrein ligt de Kleiwegvestiging van de RET bestaande uit een autobusremise en een tramwerkplaats.

Er is contact met de RET over hun plannen voor de invulling en ontsluiting van het terrein de Franciscus-driehoek. In het ontwerpbestemmingsplan was nog geen rekening gehouden met de plannen, aangezien die toen onvoldoende concreet waren.

Thans zijn de plannen concreet genoeg en wordt voorgesteld om deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

In de planregels de bestemming "Verkeer - Erf" als volgt aan te passen:

Toevoegen aan lid 1:

> "een parkeerplaats voor circa 100 bussen (eventueel overdekt), een kantoor- en wachtruimte, een werkplaats voor de locatie direct gelegen naast de tramremise en busstalling aan de Kleiweg 242-246;"

En toevoegen aan lid 2, bouwregels:

> voor de locatie direct gelegen naast de tramremise en busstalling aan de Kleiweg 242-246 is tevens bebouwing toegestaan voor een overdekte parkeerplaats voor bussen, een kantoor- en wachtruimte en een werkplaats. Voor deze locatie is het bebouwingspercentage maximaal 5% en is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter;

En de toelichting daarop aan te passen

2. Reclamant 2

2.1 Hoogte erfafscheiding

Reclamant vraagt zich af of de maximale hoogtebepaling van 1 meter, die geldt voor erfafscheidingen in voortuinen, ook voor hagen en struiken in voortuinen geldt.

Reactie

De maximale hoogtebeperking voor erfafscheidingen gelden niet voor hagen en struiken.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

2.2 Toegestane bouwhoogte

Reclamant merkt op dat de maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap niet overeenkomt met de feitelijke situatie aan de Overschiese Kleiweg. Veel woningen hebben een mansarde dak, dat overeenkomt met anderhalve bouwlaag met kap.

Reactie

Wij danken reclamant voor zijn opmerking.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

artikel 24.2.2

> *"voor de woningen is een bouwhoogte toegestaan van twee bouwlagen met kap, met uitzondering voor de woningen gelegen aan de Amerbachstraat 3 t/m 24, waar een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 3 bouwlagen en de Overschiese Kleiweg 567 t/m 635, waar een bouwhoogte is toegestaan van 1 bouwlaag met kap;*

te wijzigen in:

> *"voor de woningen is een bouwhoogte toegestaan van twee bouwlagen met kap, met uitzondering voor de woningen gelegen aan de Amerbachstraat 3 t/m 24, waar een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 3 bouwlagen"*

2.3 Bijgebouw

Reclamant vraagt zich af op welke wijze het bakstenen gebouw achter de Overschiese Kleiweg 611 en 613 is bestemd. Reclamant acht een woonbestemming voor dit pand ongewenst.

Reactie

Het gebouw heeft de bestemming "Wonen" (artikel 24) gekregen. Het betreft een bijgebouw bij de woning aan de Overschiese Kleiweg 611. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Dit bijgebouw is buiten het bouwvlak gelegen. Een bijgebouw is niet beoogd om in te wonen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

2.4 Bergingen

Reclamant is van mening dat de specifieke gebruiksregel "alsmede voor de stalling van (motor)voertuigen" (artikel 25.3) in de bestemming "Wonen – Berging" leidt tot ongewenst gebruik en overlast. Hij acht het gebruik van de bergingen voor de stalling van auto's ongewenst, mede gezien de negatieve ervaringen uit het verleden met een auto-hobbyclub in en rond deze bergingen.

Reclamant stelt voor om de gebruikregel aan te passen en de bergingen uitsluitend te laten gebruiken voor de stalling van recreatievoertuigen, zoals een boot of een caravan.

Reactie

De gronden waar reclamant op doelt staan bekend onder de naam "Van der Gaagterrein". Op de gronden staan thans enkele tientallen bergingen. In het verleden werden deze bergingen verhuurd aan derden en de activiteiten van de huurders (o.a. autohobbyclubs) hebben tot veel overlast voor de omwonenden geleid.

Met de regeling in artikel 25 ("Wonen – Berging") is beoogd dat deze bergingen uitsluitend worden gebruikt voor huishoudelijke doeleinden , alsmede voor de stalling van (motor)voertuigen. Het is dus niet de bedoeling dat er bedrijfsmatige activiteiten in de bergingen uitgevoerd worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

Ambtelijke wijziging

Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij u voor om artikel 25 ("Wonen – Berging") aan te passen en aan lid 3, de specifieke gebruiksregels toe te voegen: "niet bedrijfsmatig", zodat deze als volgt komt te luiden:

> "Bergingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor huishoudelijke berging, alsmede voor de niet bedrijfsmatige stalling van (motor)voertuigen."

2.5 Ontsluitingsweg

Reclamant pleit dat bij de Overschiese Kleiweg, vanwege het karakter als groen lint, een beperkte verkeersintensiteit (m.n. vracht- en motorvoertuigen) past. De Overschiese Kleiweg kan volgens reclamant niet als ontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijken dienen.

Reactie

De Overschiese Kleiweg heeft niet de primaire verkeersfunctie van ontsluitingsweg van nieuwe woonwijken. Voor de nieuwbouwwijk Park Zestienhoven geldt de Van der Duijn van Maasdamweg als ontsluitingsweg. Dat verkeer van en naar deze nieuwe woonwijken gebruikt maakt van de Overschiese Kleiweg valt echter niet uit te sluiten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.6 Wijze van meten

Reclamant vraagt zich het volgende af. Voor bijgebouwen is de maximale nokhoogte 4 meter. Hoe wordt die gemeten? De maaiveldhoogte is sterk wisselend (dijkprofiel). Meet je vanaf maaiveldhoogte ter plaatse van het hoofdgebouw of vanaf maaiveldhoogte ter plaatse van het bijgebouw?

Reactie

Voor de wijze van meten is het volgende in het bestemmingsplan opgenomen:

In artikel 2 (Wijze van meten) is in lid 4 opgenomen dat de bouwhoogte gemeten wordt vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

En is artikel 1 (begripsbepalingen) is in 1.42 de definitie voor het begrip "peil" opgenomen:

"1.42 Peil (straat-)
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3. Reclamant 3

Gronden achter de woningen Overschiese Kleiweg 619 t/m 625

Reclamant heeft enkele jaren geleden een stuk grond gekocht, achter de woningen Overschiese Kleiweg, nummers 619 t/m 625. Hij geeft aan dat op deze gronden volgens het toen geldende bestemmingsplan de bestemming "gemengde bebouwing, waarop mogelijk "woningen met bijbehorende werkplaatsen" was toegestaan. Met die reden heeft hij de gronden gekocht. Hij verwacht veel planschade met de huidige wijze van bestemming.

Reactie

Reclamant heeft inmiddels een aanvraag ingediend voor gebruikswijziging van bedrijfsloods naar een woning.

Naar aanleiding van deze zienswijze en de ingediende aanvraag stellen wij u voor om de bestemming van de bedrijfsloods te veranderen naar de bestemming "Wonen".

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen, door op de verbeelding op de betreffende locatie een bouwvlak op te nemen (in de regels is al opgenomen dat woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak).

En verder om in de regels op te nemen, bij artikel 24 (Wonen) onder lid 2:

> "voor het bebouwingsvlak gelegen achter de woning Overschiese Kleiweg 619 is één woning toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap"

En de toelichting hierop aan te passen



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgesteld wordt een bouwvlak op de verbeelding op te nemen ter plekke van het aangegeven rode vlak.

Ambtelijke wijziging

In het ontwerpbestemmingsplan was deze woning toebedeeld aan de bebouwing behorende bij de woning aan de Overschiese Kleiweg 617. Wanneer het voorstel door u wordt aangenomen zal de oppervlakte van deze woning moeten worden afgetrokken van de oppervlakte, zoals vermeld in bijlage 3 behorende bij de regels.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

> In bijlage 3 behorende bij de regels wordt de oppervlakte voor Overschiese Kleiweg 617 een oppervlakte van 320 m^2 in plaats van een oppervlakte van 470 m^2.

En de toelichting hierop aan te passen.

4. Reclamant 4

4.1 Bestemming "Verkeer – Erf"

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat een groot deel van zijn bezit de bestemming "Verkeer - Erf" heeft gekregen. Reclamant verzoekt dit te wijzigen naar een gemengde bestemming van wonen en/of werken.

Reactie

De gronden van reclamant staan bekend onder de naam "Van der Gaagterrein". Samen met de andere erven is hij deels eigenaar van dit terrein. Op de gronden behorende bij de woning aan de Overschiese Kleiweg 611 staan enkele tientallen bergingen. Deze bergingen zijn ooit gerealiseerd als agrarische stallen. Naderhand zijn deze agrarische stallen als bergingen door reclamant verhuurd aan derden. De activiteiten van de huurders (o.a. autohobbyclubs) hebben tot veel overlast voor omwonenden geleid. Als gevolg daarvan is door de gemeente Rotterdam een intensief handhavingstraject van vele jaren gevoerd. Door de sloop van een grote loods is thans het oostelijke gedeelte van de gronden onbebouwd. In dit bestemmingsplan hebben deze onbebouwde gronden de bestemming "Verkeer - Erf" gekregen overeenkomstig de huidige situatie. Bijkomend probleem is dat deze gronden sterk vervuild zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

4.2 Werkplaatsen

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de bepaling dat werkplaatsen uitsluitend door bewoners gebruikt mogen worden. Reclamant verzoekt deze mogelijkheid te verruimen, zodat ook aan derden verhuurd/verkocht kan worden.

Reactie

De hoofdbestemming van de woningen aan de Overschiese Kleiweg is "Wonen", conform het vorige bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan was opgenomen dat werkplaatsen bij de woning waren toegestaan.

In de bestemming "Wonen" is werken aan huis toegestaan. De huidige bedrijfjes die zijn gevestigd aan de Overschiese Kleiweg hebben de bestemming "Wonen" gekregen met een maatbestemming voor hun bedrijfsactiviteiten, met de bepaling dat het bedrijf mede door de bewoner van de woning moet worden uitgevoerd. Voor één bedrijf is een uitzondering gemaakt, omdat de woning, die oorspronkelijk bij het bedrijf hoorde, seperaat is verkocht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

4.3 Bijgebouw

Reclamant geeft aan dat de loods achter "De Herberg" is niet op verbeelding opgenomen.

Reactie

Abusievelijk is de loods achter de horecavestiging aan de Overschiese Kleiweg 591 niet opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

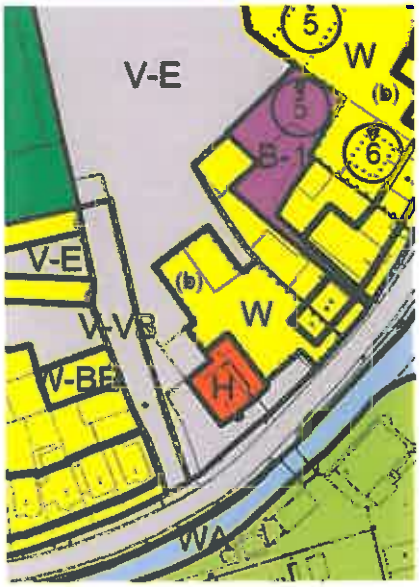
Door op de verbeelding de functie-aanduiding 'opslag' op te nemen.

En in de regels aan de bestemming "Verkeer – Erf" toe te voegen aan lid 1:

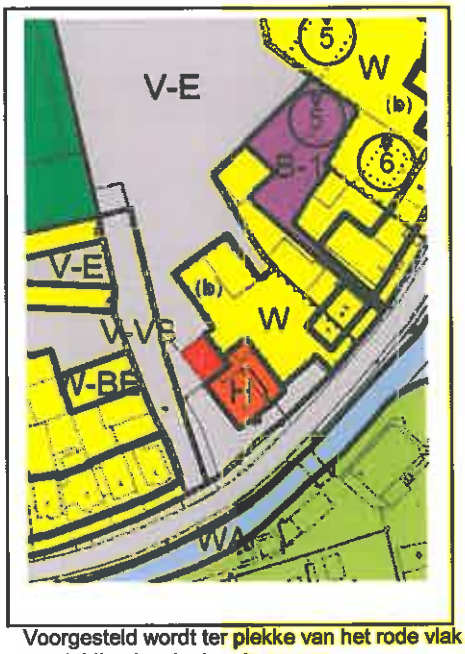
> Ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functie-aanduiding 'opslag' is een bijgebouw ten behoeve van opslag' toegestaan:

En aan lid 2 toe te voegen:

> voor de onder 18.1 onder lid c genoemde bijgebouw is een hoogte toegestaan van maximaal 5 meter;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgesteld wordt ter plekke van het rode vlak de functie aanduiding 'opslag' op te nemen.

5. Reclamanten 5

5.1 Bedrijfsactiviteiten

Reclamant is het niet eens met het feit dat zijn woning met bedrijf de bestemming "Wonen" heeft gekregen, met maatbestemming voor een bedrijf in de handel in en

reparatie van auto's in categorie 2. Hij verzoekt om de bestemming van zijn bedrijf te wijzigen naar de bestemming "Bedrijf", zoals zijn buurman Overschiese Kleiweg 581. Met bestemming "Bedrijf" bestaat er voor hem zowel de mogelijkheid om het bedrijf los van de woning te verkopen of te verhuren aan derden. Bovendien zijn de bebouwingsmogelijkheden bij de bestemming "Bedrijf" ruimer.

Reactie

Het karakteristieke van het lint aan de Overschiese Kleiweg is dat de hoofdbestemming "Wonen" is en dat de bedrijvigheid het karakter van een bedrijf aan huis heeft. Dat is ook de reden dat deze lintbebouwing de hoofdbestemming "Wonen" heeft gekregen, hetgeen in lijn is met het vorige bestemmingsplan.

Het bedrijf aan huis komt tot uiting doordat de hoofdbewoner van een perceel een bedrijf bij zijn huis mag hebben. Dit is ook opgenomen in de planregels (artikel 24, lid 1, onder b). Er dient een verband te zijn tussen de woning en het gebruik van het bedrijf in die zin dat alleen bedrijvigheid aan huis is toegestaan en niet bedrijvigheid die los staat van de bewoners van de woning. Dat betekent dat de verhuur aan derden niet mogelijk is. De opzet van de bebouwing (korte afstanden tussen woning hoofdbewoner en bedrijfsactiviteiten) wordt namelijk niet geschikt geacht voor de verhuur van de voor het bedrijf gebruikte pand aan derden. In het verleden heeft dit vaak tot overlast voor de omwonenden geleid.

Voor het bedrijf aan de Overschiese Kleiweg 581 is een uitzondering gemaakt, omdat de woning, die oorspronkelijk bij het bedrijf hoorde, separaat is verkocht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

Ambsthalve wijziging

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat reclamant alleen een bedrijf in de handel in en reparatie van auto's in categorie 2 mag hebben. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt ambtshalve voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en voor de bij de woning behorende bedrijvigheid met een maatbestemming toe te staan alle bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Op die manier ontstaat meer flexibiliteit voor de toekomstige mogelijkheden van het perceel.

5.2 Milieuzonering

Reclamant geeft aan dat in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten richtafstanden ten opzichte van woningen zijn opgenomen. Voor een bedrijf in categorie 2 is de afstand tot woningen 20 meter, bij bedrijf categorie 3.1 is de afstand 50 meter tot woningen, en bij 3.2 is de afstand 100 meter tot woningen. Het bedrijf van reclamant behoort tot de categorie 2. De woning naast hem ligt op een afstand van circa 10 meter van zijn bedrijf.

Reclamant vraagt zich af of hij om die reden zijn bedrijf nog wel kan blijven uitoefenen en niet is wegbestemd.

Reactie

De afstanden zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan) zijn afkomstig uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". De VNG-brochure bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en bestaande woningen en tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

De situatie van reclamant aan de Overschiese Kleiweg is voor dit bestemmingsplan een bestaande bedrijfssituatie en de woning van zijn buurman betreft een bestaande woning. Het toepassen van de afstanden, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is voor de situatie van reclamant dus niet relevant.

Zoals reclamant aangeeft verricht hij activiteiten die behoren tot bedrijfscategorie 2. Op basis van dit bestemmingsplan kan reclamant de activiteiten behorende bij een categorie 2-bedrijf blijven uitoefenen. Van wegbestemmen is geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

5.3 Oppervlakte bebouwing

Reclamant geeft aan dat opgenomen oppervlakte voor zijn bedrijf in bijlage 3 niet klopt. Zijn bedrijfsoppervlakte is 200 m^2.

Reactie

in het ontwerpbestemmingsplan is in bijlage 3 (behorende bij artikel 24 van de planregels) opgenomen dat het oppervlakte aan bijgebouwen bij adres Overschiese Kleiweg 5 in totaal 165 m^2 is. Naar aanleiding van deze zienswijze en toelichting tijdens de hoorzitting is het oppervlakte herberekend, op basis van door reclamant overlegde plattegronden. Uit deze herberekening blijkt dat het bedrijfsoppervlakte in totaal 205 m^2 is.. Bij deze berekening van het bedrijfsvloeroppervlak is uiteraard niet het oppervlak van de op 2 april 2015 tijdelijk vergunde overkapping meegerekend.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

In bijlage 3 behorende bij de regels voor Overschiese Kleiweg 573 een oppervlakte op te nemen van 205 m^2 in plaats van 165 m^2.

6. Reclamant 6

6.1 Doel en nut bestemmingsplan

Reclamant vraagt zich af wat het doel van het bestemmingsplan is, en het nut ervan voor eigenaren en bewoners. Het woord "bestemmingsplan" is verkeerd, omdat het hier een "omgevingsplan" betreft, waarin de bestemmingen zijn vastgelegd. Verder is

de procedure is onduidelijk en de zwaarte van inspraak is onduidelijk en zijn er alleen maar meer beperkingen voor vergunningaanvragen

Reactie

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het gebied voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waaraan oa vergunningaanvragen getoetst worden. Op dit moment is er nog steeds sprake van een bestemmingsplan, er is een wet in voorbereiding waarin is opgenomen dat alle bestemmingsplannen overgaan in een omgevingsplan. De verwachting is dat deze wet niet eerder dan in 2018 van kracht is.

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld wordt de procedure doorlopen zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij is er voor bewoners een aparte informatieavond georganiseerd

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6.2 Schade

Reclamant geeft aan dat zijn pand schade heeft opgelopen als gevolg van gemeentelijke werkzaamheden in de openbare ruimte (ophoging van de naastgelegen straat). Hij vindt dat niet stroken met de aanwijzing van zijn pand tot beeldbepalend pand, omdat hij wat meer respect verwacht voor zijn pand van gemeentezijde.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is er contact opgenomen met reclamant en hem geadviseerd om een verzoek in te dienen bij Afdeling Schadezaken van de gemeente.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6.3 Beperking door bestemming

Reclamant kan niet leven met de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" voor zijn pand in geval van nieuwbouw. Vanwege de aanwijzing van zijn pand tot beeldbepalend zal hij namelijk het nieuwbouwplan zwaarder moet motiveren en er worden beperkingen gesteld aan de vormgeving van de nieuwbouw.

Reactie

Uit de Cultuurhistorische Verkenning, die in het kader van dit bestemmingsplan is verricht, volgt dat het pand van reclamant een beeldbepalend/beeldondersteunend pand betreft. Op basis hiervan heeft het pand van reclamant in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. Voor het pand geldt een sloopverbod, maar nieuwbouw is onder voorwaarden mogelijk. Deze bescherming ligt in lijn met de aanwijzing tot beeldbepalend pand. Het niet opnemen van deze voorwaarden in de dubbelbestemming zal de bescherming van de beeldbepalende

elementen teniet doen. Wij stellen daarom voor de dubbelbestemming op dit pand te behouden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

7. Reclamant 7

7.1 Cultuurhistorie

Reclamant wil de Robert Owenstraat voordragen als beeldbepalende straat.

Reactie

In het kader van het bestemmingsplan is een uitgebreide cultuurhistorische verkenning verricht. In deze verkenning is ook de Robert Owenstraat beschreven. De conclusie uit het cultuurhistorisch onderzoek is dat de cultuurhistorische waarde van de bebouwing aan de Robert Owenstraat niet van dien aard is om te worden aangewezen als beeldbepalend of beeldondersteunend object.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

7.2 Bodemvervuiling

Reclamant mist de vermelding van verontreinigde grond aan de Kleiweg, ter hoogte van het Sint Franciscus Gasthuis en het golfcentrum (voormalige stortplaats).

Reactie

In de bodemparagraaf van het bestemmingsplan wordt de bodemkwaliteit in het plangebied beschreven. Bij nieuwe bestemmingen of veranderingen van de huidige bestemmingen worden bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Indien uit bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in de bodemparagraaf van het bestemmingsplan aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

Aangezien ter hoogte van de locatie, zoals reclamant die omschrijft, geen ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek verricht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8. Rotterdamse Rugby Club (RRC), Duivenpad 12, 3005 GD Rotterdam en Voetbalvereniging Hillegersberg, Duivenpad 11, 3005 GD Rotterdam

Sportvelden Gordelweg/Noorderbocht

Reclamanten verzoeken om de bestemming "Groen" bij sportpark Gordelweg weer om te zetten naar de oude bestemming, nl. "Recreatie". Door de RRC is aan de wethouder verzoek gedaan voor verhuizing van de RRC naar dit terrein. Er liggen nu sportvelden, en er is behoefte aan sportvelden.

Reactie

Abusievelijk hebben deze thans niet in gebruik zijnde sportvelden niet de bestemming "Sport" met de bijbehorende regeling gekregen. Voor de toekomst sluit een dergelijke bestemming voor deze gronden beter aan bij een toekomstige nieuwe behoefte aan sportvelden. Wij stellen u deze bestemming aan de gronden te geven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Op de verbeelding krijgen de sportvelden aan de Noorderbocht de bestemming "Sport – Sport- en speelterrein" met een bebouwingspercentage van 5%.

En om aan de regels toe te voegen:

"Sport – Sport- en speelterrein"

xx.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

xx.2 Bouwregels

xx.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten en tribunes.

xx.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

xx.2.3 Bebouwingsnormen

a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 6 meter. Tribunes mogen niet hoger zijn dan 10 meter; lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 5%;
een clubgebouw/kantine mag niet groter zijn dan 1.000 m².

En de toelichting daarop aan te passen.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Regels:

A1 "Wonen" met de aanduiding "bedrijf (b)"

Naar aanleiding van zienswijze 5.1 stellen wij u voor het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en voor de bedrijven met een maatbestemming alle bedrijfsactiviteiten in categorie 2 of gelijkwaardig toe te laten.

A2 "Bedrijf – 1"

Vanwege een recent verleende vergunning wordt voorgesteld om de indoorspeeltuin aan de Frobenstraat 25 op te nemen in de bestemming "Bedrijf – 1".

Wij stellen u voor om het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Door aan artikel 3 ("Bedrijf – 1") aan lid 1 toe te voegen:

> "een indoorspeeltuin aan de Frobenstraat 25."

A3 "Bedrijf - 1" - bebouwingsnormen

Abusievelijk is voor de bedrijfsbestemming ("Bedrijf – 1" (artikel 3) van Overschiese Kleiweg 581 geen regeling opgenomen ten aanzien van het maximum bouwoppervlak. Omdat dit bedrijf niet op een bedrijventerrein is gelegen, maar in een gemengd gebied is een bedrijfsoppervlak conform het bestaande wenselijk. Wij stellen u voor om het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Aan de bebouwingsnormen artikel 3.2.2 een lid toe te voegen:

> "Op het adres Overschiese Kleiweg 581 is een maximum bebouwingsoppervlak van 350 m^2 toegestaan."

A4 "Bedrijf - 1" - bebouwingsnormen

De toekomstplannen van de RET wijzen uit dat voor een nieuw te realiseren werkplaats een maximale bouwhoogte van 10 meter (en incidenteel 13 meter) gewenst is. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Zoals onder **A12** wordt aangegeven stellen we voor de verbeelding aan te passen door voor deze locatie op de verbeelding aan te geven waar de bouwhoogte maximaal 10 meter is. Tevens wordt op de verbeelding aangegeven dat de maximale bouwhoogte nabij de woningen van de Zonnebloemstraat maximaal 3 meter mag zijn.

Voorgesteld wordt om aan artikel 3 ("Bedrijf – 1") onder bebouwingsnormen een nieuw lid toe te voegen:

> "Voor de locatie van de RET, gelegen aan de Kleiweg 242-246 is naast de op de verbeelding aangegeven hoogte van 10 meter incidenteel een bouwhoogte toegestaan van 13 meter."

A5 "Bedrijf – 3" en "Bedrijf – Energiewinning en -verwerking"

Gedurende de planperiode zullen de activiteiten van de NAM op dit terrein aan de Melanchtonweg 145 worden afgebouwd. Na het vertrek van de NAM is deze locatie in potentie geschikt voor een gemeentewerf en een bomendepot, die elders in Rotterdam moeten vertrekken. Om deze functies mogelijk te maken zal de planregeling moeten worden gewijzigd. Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Aan artikel 6 van de bestemming "Bedrijf – Energiewinning en - verwerking" aan lid 1 toe te voegen:

"-gemeentewerf, bedoeld voor opslag- en werkterrein, -bomendepot;"

En aan artikel 6.2.2:

"de gezamenlijke maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 1.500 m^2."

A6 "Bedrijf – 3"

In Artikel 4.1, sub c, van de bestemming "Bedrijf – 2" is abusievelijk het kunstenaarsatelier aan de Melanchtonweg 137 opgenomen. Voorgesteld wordt dat dit lid worden geschrapt en wordt opgenomen in de bestemming "Bedrijf – 3" (artikel 5) onder lid 1:

"- ateliers voor kunstenaars op adres Melanchtonweg 137"

A7 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Vanwege een aanpassing van de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid wordt het volgende voorgesteld:

"Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Groen" en "Water" wijzigen in de bestemming "Wonen - Bijzonder woongebouw", met dien verstande dat:

a. een maximum bouwhoogte van drie bouwlagen geldt;

b. een maximum bebouwingsoppervlak van 1.400 m^2 geldt;

c. een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 4.000 m^2 geldt;

of dat:
d. een maximum bouwhoogte van twee bouwlagen geldt;

e. een maximum bebouwingsoppervlak van 1.800 m^2 geldt;

f. een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 3.600 m^2 geldt"

A8 Bijgebouw

Voorgesteld wordt om de bouwhoogte van 6 meter van het bijgebouw achter de Overschiese Kleiweg 611/613 in de planregels op te nemen en aan artikel 24.2.2 onder c toe te voegen:

"met uitzondering voor het bijgebouw bij de Overschiese Kleiweg 611/613, waar een maximale bouwhoogte van 6 meter is toegestaan;"

A9 Wonen- Berging

Voorgesteld wordt om aan lid 3, de specifieke gebruiksregels toe te voegen: "niet bedrijfsmatig", zodat deze als volgt komt te luiden:

"Bergingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor huishoudelijke berging, alsmede voor de niet bedrijfsmatige stalling van (motor)voertuigen."

A10 Bijlage 3 behorende bij de regels

Voorgesteld wordt de in bijlage 3 behorende bij de regels opgenomen oppervlakte voor de Overschiese Kleiweg 617 te wijzigen naar een oppervlakte van 320 m^2 in plaats van 470 m^2.

En de toelichting hierop aan te passen.

A11 Luchtvaartverkeerzone

Voorgesteld wordt in de regels bij de algemene aanduidingsregels een nieuw artikel op te nemen:

Artikel 39 luchtvaartverkeerzone

39.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet
En de toelichting hierop aan te vullen

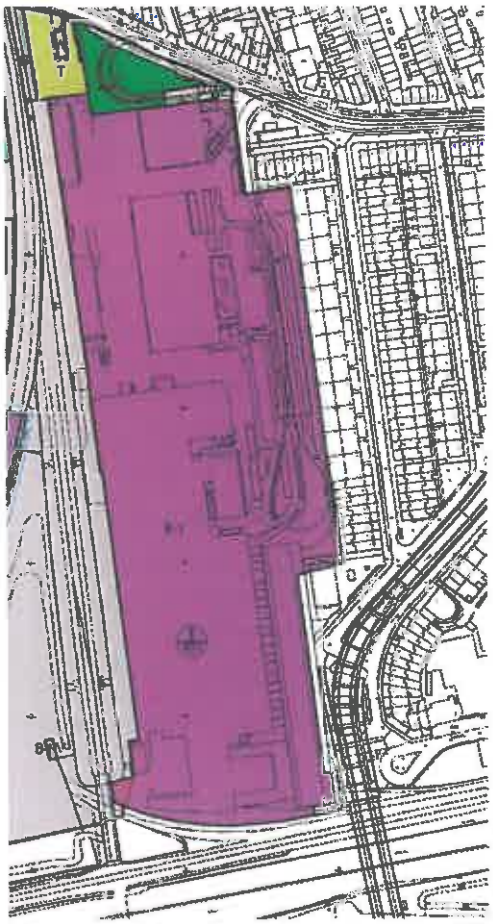
Verbeelding:

A12 "Bedrijf – 1" – bouwhoogte en bouwvlak

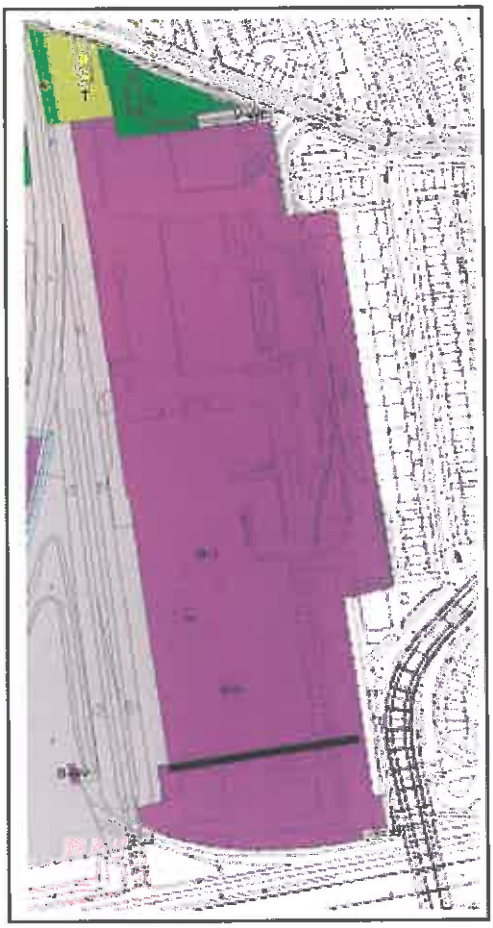
De toekomstplannen van de RET wijzen uit dat voor een nieuw te realiseren werkplaats een maximale bouwhoogte van 10 meter (en incidenteel 13 meter) gewenst is. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie met de bestemming "Bedrijf – 1" als volgt te wijzigen door op de verbeelding aan te geven waar de bouwhoogte maximaal 10 meter is. Tevens wordt op de verbeelding aangegeven dat de maximale bouwhoogte nabij de woningen van de Zonnebloemstraat maximaal 3 meter mag zijn.

Als reservering voor de door te trekken Ceintuurbaan zal in de bestemming "Bedrijf - 1" een bouwvlak worden opgenomen, zodat op het meest zuidelijke gedeelte van het perceel geen bebouwingsmogelijkheden zijn die deze toekomstige doortrekking kunnen belemmeren.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

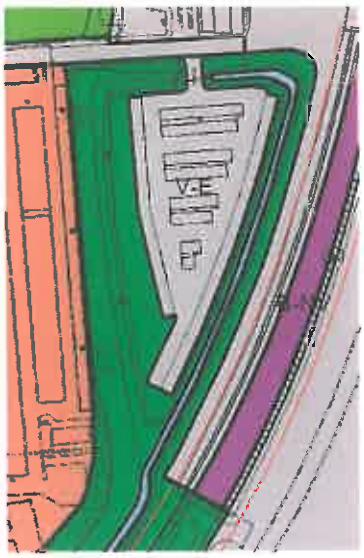


Voorstel voor vast te stellen verbeelding met als dikke lijn de zuidelijke grens van het bouwvlak, dat verder de grens van het bestemmingsvlak "Bedrijf – 1" volgt.

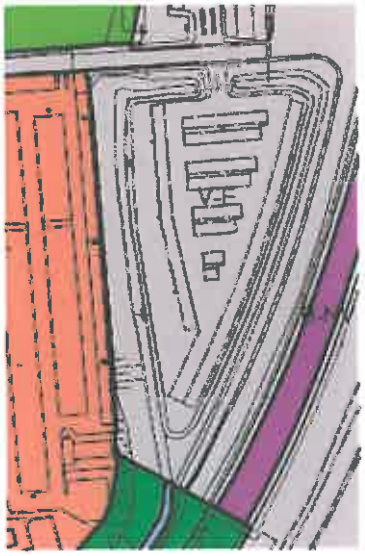
A13 Parkeerterrein

Voorgesteld wordt het zuidelijke parkeerterrein op dezelfde wijze te bestemmen als het noordelijke parkeerterrein. Dat betekent dat het geheel als "Verkeer – Erf" wordt bestemd en de groenvoorzieningen niet apart worden bestemd. In de bestemming "Verkeer – Erf" zijn groenvoorzieningen toegestaan.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie met de bestemming "Groen" en "Water" te wijzigen naar de bestemming "Verkeer – Erf".



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

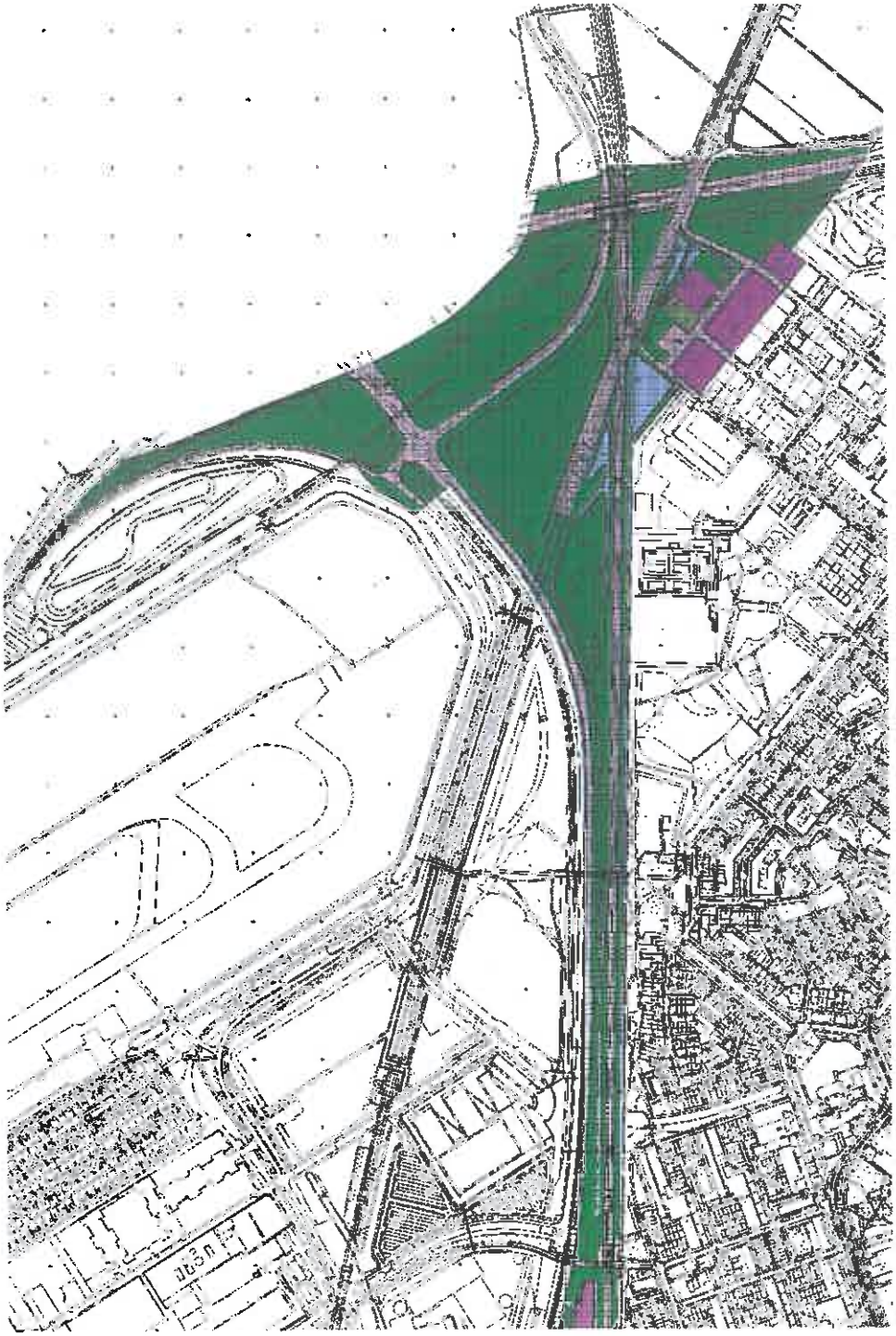


Voorstel voor vast te stellen verbeelding

A14 Contouren luchtvaart

Aan de noordzijde van het plangebied liggen enkele contouren van het luchtvaartgeluid over het plangebied. Voorgesteld wordt deze contouren in verband met het luchtvaartgeluid alsnog op de verbeelding op te nemen.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:
Op de verbeelding opnemen de aanduiding "luchtvaartverkeerzone".



Voorstel voor vast te stellen verbeelding.

A15 "Bedrijf – 3"



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Voorstel om "Bedrijf – 3" aan te passen (in donkerpaars).

A16

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

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Wij stellen u voor het voorstel aan de raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat middels een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, 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.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph.F.M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Franciscus";

Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan

Bestemmingsplan Franciscus

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2016 (raadsvoorstel nr. 16bb3524);

gelet op bepalingen;

besluit:

1. de zienswijze met nummer 2.1, 2.3, 2.5, 2.6, 6.1, 6.2, 7.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1, 2.2, 3, 4.3, 5.3, 8 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Franciscus", NL.IMRO.0599.BP1037Franciscus in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 mei 2016.

De griffier,

De voorzitter,