

Herzien

Rotterdam, 29 augustus 2017.

17bb9433

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel Vaststelling gebiedsbestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Kralingen. Dit herzien raadsvoorstel vervangt "Vaststelling gebiedsbestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht van 29 augustus 2017". Het raadsvoorstel van 29 augustus 2017 komt daarmee te vervallen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.4, 7.3 en 7.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1084BesStadgzKr-
" met
bijbehorende ondergrond BGT_13156700, BGT_13156800, BGT_13256600,
BGT_13256700, BGT_13256800, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast
te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 14 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.



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:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Het raadsvoorstel is behandeld tijdens de commissie Bouwen Wonen Buitenruimte van 25 oktober 2017. Wethouder SOI heeft toegezegd met extra informatie te komen over de situatie rond het binnenterrein / schoolplein van de Nieuwe Park Rozenburgschool. (17bb8802, brief BS17/00981). In die brief is aangegeven dat voor een deel van het schoolplein geldt dat de geldende bestemming dat gebruik niet toelaat, en dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend om de bestaande situatie te legaliseren.

De voorgenomen verlening van de omgevingsvergunning is ter inzage gelegd en daar heeft een aantal omwonenden zienswijzen op ingediend. Argumenten zijn geluidsoverlast en het illegaal in gebruik nemen van het binnenterrein als schoolplein. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen de school, (de advocaat van) de omwonenden en de gemeentelijke afdeling Vastgoed, waarbij getracht is tot een voor alle partijen acceptabele invulling van het binnenterrein te komen. Het college stelt voor om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de in de vergunningprocedure gemaakte afspraken ook worden geborgd via een regeling in het bestemmingsplan. Bij de beantwoording van zienswijze 4.1 is de bufferzone enkele meters genuanceerder aangegeven dan in het raadsvoorstel van 29 augustus 2017. Tevens is bij de beantwoording aangegeven dat het bij de fietsenstalling gaat om een fietsenstalling voor de school.

Aanleiding bestemmingsplan

Op 28 juni 2016 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Kralingen". Vervolgens hebben wij op 4 april 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Kralingen" ter inzage te leggen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is iets groter dan het plangebied van het vorige, ter plaatse geldende bestemmingsplan met dezelfde naam, omdat het door het Rijk vastgestelde



beschermde stadsgebied aan de randen iets groter blijkt te zijn dan het vorige plan. De grenzen van het vorige plan hielden rekening met de destijds in voorbereiding zijnde plannen. Het nieuwe plan omvat het beschermde stadsgebied volledig. Het plangebied ligt tussen de Kralingse Plaslaan/ Kralingseweg, Burgemeester Oudlaan, Oostzeedijk/Honingerdijk, Voorschoterlaan, Oudedijk en Mecklenburglaan.

Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt:

1. **Beperken detailhandel in gemengde bebouwing**

Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in winkelcentra en winkelstraten, en niet in woonwijken. Dit is ook van toepassing op het Beschermd Stadsgezicht Kralingen. Buiten de concentratiegebieden worden de mogelijkheden voor detailhandel beperkt en worden meerdere alternatieve mogelijkheden geboden, zoals kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en diverse soorten dienstverlening. Op hiervoor geschikte locaties behoort transformatie naar wonen tevens tot de mogelijkheden.

2. **Uitbreidingsmogelijkheden horeca**

Het horecagebiedsplan bepaalt voor het plangebied de gewenste ontwikkelrichting. De ontwikkelrichting is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt niet het type horeca vast. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn beperkt in aantal en in omvang. De uitbreiding met kwalitatief goede horeca kan een positief effect hebben op de omgeving. Naast het bestemmingsplan dient het horecagebiedsplan als toetsingskader voor de exploitatievergunning.

3. **Mogelijkheden voor kantoor, maatschappelijke bestemmingen**

De mogelijke transformatie van kantoren en scholen naar woningen of woonwerkwoningen speelt op een aantal locaties. In lijn met het gebiedsplan biedt transformatie ruimte voor een duurzaam (her)gebruik van de bestaande bebouwing voor woningen en praktijkruimten.

4. **Cultuurhistorische waarden**

Door middel van gedetailleerde bestemmingen en maatvoering wordt het gebied, Beschermd Stadsgezicht Kralingen, beschermd in het nieuwe bestemmingsplan.

Milieu

Voor de ontwikkelingen is milieuonderzoek (o.a. geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) uitgevoerd. Er is sprake van 50 locaties met gemengde bebouwing, kantoor of maatschappelijke voorzieningen, zoals schoolgebouwen. In het bestemmingsplan uit 2007 zijn soms op de begane grond woningen toegestaan, maar nu niet aanwezig. De mogelijkheden voor transformatie naar woningen is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan onderzocht. Het betreft nieuwe geluidgevoelige situaties als bedoeld in de Wet geluidhinder waarop het Rotterdamse ontheffingsbeleid van toepassing is. Aan de hand van verkeersgegevens is vastgesteld dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen.

Er is verkennend onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en naar beschermde soorten planten en dieren. Tevens is een watertoets opgesteld.



M.e.r. (beoordeling)

De mogelijkheid tot functiewijziging naar theoretisch maximaal 230 woningen moet worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

De bovengenoemde ontwikkelmogelijkheden blijven echter onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De milieuonderzoeken tonen aan dat het bestemmingsplan geen significante nadelige effecten op het milieu heeft.

Participatie

Op 11 mei 2017, in de periode van de terinzagelegging, is een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Advisering Gebiedscommissie gebied Kralingen-Crooswijk

De Gebiedscommissie gebied Kralingen-Crooswijk constateert in haar advies van 9 juni 2017 dat het participatie- en informatieproces op adequate wijze is doorlopen. Op grond van ingekomen feedback vraagt zij aandacht voor een aantal punten, die hieronder zijn opgenomen.

1. Gevelbeeld en de relatie met beschermd stadsgezicht

Gevraagd wordt in hoeverre de relatie tussen beschermd stadsgezicht en duurzame vormen van energieopwekking zoals zonnepanelen in het bestemmingsplan geregeld dienen te worden of dat er andere beleidsregels zijn waarin dit wordt vastgelegd en of de relatie met het "beschermd stadsgezicht" voldoende duidelijkheid geeft voor burgers.

Reactie

De status van het gebied als beschermd stadsgesicht is dominant. Het plaatsen van zonnepanelen en dakkapellen binnen een beschermd stadsgesicht is niet omgevingsvergunningvrij. In de Welstandnota van Rotterdam zijn hiervoor criteria opgenomen. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat in dit beschermd stadsgesicht dakkapellen mogelijk zijn, mits het beeld van de topgevel niet wordt aangetast en dat zonnepanelen en zonnecollectoren uitsluitend mogen worden geplaatst op het achterdakvlak of op een zijdakvlak dat niet naar het openbare gebied gekeerd is. Het plaatsen van schotelantennes is volgens het Besluit omgevingsrecht slechts vergunningvrij o.a. indien het achter het voorerfgebied wordt geplaatst en een doorsnee heeft van maximaal 2 meter. Het gevelbeeld is hier dus niet in het geding. Op het voorerfgebied zal immers altijd vergunning zijn vereist en kan adequaat worden getoetst aan het gevelbeeld dat bescherming behoeft. Derhalve hoeft niets in het bestemmingsplan geregeld te worden.



2. Detailhandelsbeleid versus ouderenbeleid

Door de seniorenraad en de bewonersvereniging Kralingen-Crooswijk is aangegeven dat het beleid om, enerzijds bewoners langer thuis te laten wonen, maar anderzijds detailhandel niet buiten de zogenoemde winkelgebieden toe te staan niet in het belang van oudere bewoners is. Niet mobiele ouderen zijn niet altijd in staat om deze winkelgebieden lopend of door middel van openbaar vervoer makkelijk te bereiken.

Reactie

Het detailhandelsbeleid van de provincie Zuid Holland, zoals opgenomen in de artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening Ruimte 2014 (geactualiseerd in 2016), evenals de gemeentelijke Nota Detailhandel verzetten zich ertegen dat het bestemmingsplan nieuwe detailhandel mogelijk maakt buiten bestaande winkelconcentraties. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de bestaande solitaire detailhandelslocaties in de wijk, omdat op grond van het overgangsrecht detailhandel mag worden voortgezet totdat op vrijwillige basis een eind komt aan dat gebruik.

Het programma "Langer Thuis" tracht o.a. de wijk toegankelijker te maken voor oudere wijkbewoners, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en steun in de wijk. Met sommige faciliteiten van het ouderenbeleid, zoals een wijkbus, kunnen deze beperkingen als bereikbaarheid van winkelcentra worden overbrugd. Het detailhandelsbeleid is bovendien niet zuiver een gemeentelijk beleid, maar dient tevens bovengemeentelijke belangen.

3. Veiligheidssituatie rond tankinstallatie Kortekade

Geattendeerd wordt op het feit dat veel bewoners zich zorgen over de veiligheidssituatie van de in de wijk aanwezige tankinstallatie op de Kortekade en de met het verhuurbedrijf samenhangende verkeersproblematiek. Men vraagt zich af welke vormen van toezicht mogelijk zijn en of een bedrijf van deze omvang past binnen een woonwijk.

Reactie

Een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving is gediend bij functiescheiding en het op termijn verdwijnen van het verkooppunt. Dit is gebaseerd op het ontwikkelde locatiebeleid voor brandstofverkooppunten in Rotterdam.

In het ontwerpbestemmingsplan is reeds een uitsterfregeling opgenomen voor garagebedrijven. Thans zal de raad worden voorgesteld ook voor het onderhavige autoverhuurbedrijf en het brandstofverkooppunt een soortgelijke uitsterfregeling op te nemen.

Zienschijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 april 2017, gedurende een periode van zes weken, derhalve tot en met 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienschijzen ingekomen.

De zienschijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienschijzen kunnen worden ontvangen.



Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1. Seniorenraad Kralingen-Crooswijk

1.1 Kleine supermarkten in de wijk t.b.v. ouderen

Door het concentreren van de winkelbestemming zullen volgens reclamant winkels voor veel ouderen te ver weg komen te liggen. Dit bestemmingsplan gaat volgens reclamant dwars in tegen een andere door het gemeentebestuur gewenste ontwikkeling: het vastgestelde programma Langer Thuis, en aan de uitvoering waarvan hard wordt gewerkt. Volgens reclamant blijkt uit onderzoek dat de ouderen als eerste punt de wens van een kleine supermarkt of winkel in de buurt noemen en hiervoor zijn goede redenen: De ouderen doen hun inkopen graag zelf. Het is een activiteit waarbij ze de deur uit komen en in ieder geval bewegen. Allemaal voorwaarden voor het Langer Thuis kunnen blijven wonen.

Reactie:

Het detailhandelsbeleid van de provincie Zuid-Holland, zoals opgenomen in de artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening Ruimte 2014 (geactualiseerd in 2016), verzet zich ertegen dat het bestemmingsplan nieuwe detailhandel mogelijk maakt buiten bestaande winkelconcentraties. Het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Nota Detailhandel hanteert hetzelfde standpunt. De gemeente wil detailhandel zo veel mogelijk concentreren in winkelstraten en winkelcentra, en niet in woonwijken. Bedrijfjes en beroepsuitoefening aan huis binnen woonwijken, worden wel als wenselijk gezien en aangemoedigd. Het voorliggende ontwerp is op basis van dit beleid opgesteld. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de bestaande solitaire detailhandelslocaties, omdat deze op grond van het overgangsrecht kunnen blijven bestaan totdat op vrijwillige basis een eind komt aan het gebruik als detailhandel. Het programma "Langer Thuis" tracht de wijk toegankelijker te maken voor oudere wijkbewoners, bijvoorbeeld op gebied van mobiliteit en steun in de wijk. Helaas hebben sommige wensen ook hun beperkingen, zoals in dit geval de wens van een kleine supermarkt. Met sommige faciliteiten van het ouderenbeleid, zoals een wijkbus, kunnen beperkingen als bereikbaarheid van winkelcentra worden overbrugd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. BKO, Bewonersvereniging Kralingen-Oost

2.1. Bepalingen nodig voor gevelbeeld in beschermd stadsgezicht

In het bestemmingsplan ontbreekt volgens reclamant een regeling met betrekking tot wijziging van het gevelbeeld als gevolg van het plaatsen van zonnepanelen, dakkapellen en schotelantennes. Reclamant meent dat in een beschermd stadsgezicht hier duidelijke en ondubbelzinnige bepalingen voor moeten zijn om een aantasting van het gevelbeeld te voorkomen.



Reactie:

In het bestemmingsplan wordt het gevelbeeld (bijvoorbeeld de oorspronkelijke kapvorm van een gebouw) beschermd. Het plaatsen van zonnepanelen en dakkapellen binnen een beschermd stadsgezicht is niet vergunningvrij. In de Welstandnota van Rotterdam zijn hiervoor criteria opgenomen. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat in dit beschermd stadsgezicht dakkapellen mogelijk zijn, mits het beeld van de topgevel niet wordt aangetast en dat zonnepanelen en zonnecollectoren uitsluitend mogen worden geplaatst op het achterdakvlak of op een zijdakvlak dat niet naar het openbare gebied gekeerd is. Aanvragen om omgevingsvergunning voor dergelijke objecten worden getoetst aan deze criteria. B&W zullen na ontvangst van een dergelijke aanvraag hierover advies inwinnen bij de (onafhankelijke) Commissie voor Welstand en Monumenten. De Commissie zal hierover een zogenoemd kwalitatief advies uitbrengen. Een dergelijk advies wordt in de regel overgenomen door B&W, afwijken van het advies vraagt om een zware motivering.

Het plaatsen van schotelantennes is volgens het Besluit omgevingsrecht slechts vergunningvrij o.a. indien het achter het voorerfgebied wordt geplaatst en een doorsnee heeft van maximaal 2 meter. Op het voorerfgebied zal altijd vergunning zijn vereist en kan adequaat worden getoetst aan het gevelbeeld dat bescherming behoeft. Uit het vorenstaande blijkt dat de bescherming van het gevelbeeld voldoende is gegarandeerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Tankinstallaties zijn een veiligheidsrisico voor omwonenden

Bepaalde functies zoals tankinstallaties horen volgens reclamant niet meer in een woonwijk thuis; dit vanwege een veiligheidsrisico voor de omwonenden door de aanwezigheid van grote hoeveelheden brandbare stoffen.

Reactie:

Een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving is gediend bij functiescheiding en het op termijn verdwijnen van het verkooppunt. Dit is gebaseerd op het ontwikkelde locatiebeleid voor brandstofverkooppunten in Rotterdam.

Er zijn geen middelen gereserveerd voor het verplaatsen van het verkooppunt. Wel is het mogelijk om de uitsterfregeling, zoals die geldt voor het garagebedrijf ook toe te passen bij de bepaling voor het brandstofverkooppunt.

Voorstel:

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

Regels: Artikel 5.1 j (Gemengd – 3), wordt aangevuld met: “, met dien verstande dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als verkooppunt voor motorbrandstoffen is vervangen door een gebruik als bedoeld in de subleden a t/m e, het opnieuw in gebruik nemen van de locatie als verkooppunt van motorbrandstoffen niet is toegestaan”



2.3. Meer toezicht op verkeerssituatie rond garagebedrijven

Alhoewel verkeersveiligheid niet direct een onderwerp is voor een bestemmingsplan, wil reclamant er toch graag op wijzen dat er rond garagebedrijven geregeld onveilige situaties ontstaan door complexe verkeersbewegingen. Reclamant ziet graag dat hier meer toezicht op plaatsvindt.

Reactie:

Meer toezicht en verkeersveiligheid worden inderdaad niet geregeld met een bestemmingsplan.

Voorstel:

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

2.4. Ondernemersrisico bij detailhandel niet dwarsbomen

Reclamant kan niet inzien waarom de belangen van het winkelbedrijf zwaarder gerekend worden dan de belangen van de bewoners en daardoor detailhandel wordt beperkt tot winkelgebieden. Als een winkelier het aandurft om een winkel te openen op een locatie die niet direct in de aangewezen winkelgebieden ligt, lijkt het reclamant een ondernemersrisico en hoeft dit niet gedwarsboemd te worden door een bepaling in het bestemmingsplan. Volgens reclamant zijn zeker locaties waar nu horeca is toegestaan ook geschikt voor detailhandel.

Reactie:

Dat locaties waar nu horeca is toegestaan ook geschikt zijn voor detailhandel, betekent nog niet dat het toestaan daarvan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening. Het is ook inderdaad een ondernemersrisico ergens een winkel te beginnen, maar dat is nog geen reden om overal winkels of horeca toe te staan. Leidend is een goede ruimtelijke ordening. Daarbij spelen meer belangen een rol, soms ook bovengemeentelijke belangen, zoals in dit geval. Bestaande detailhandel in de woonwijk, wordt geen strobreed in de weg gelegd. Pas wanneer gekozen wordt voor een ander toegestaan gebruik, kan detailhandel niet terugkeren. Niet de belangen van het winkelbedrijf prevaleren, maar een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. **Kneppelhout & Korthals Adv. (gemachtigde)**

3.1 Voorschoterlaan 128 is ook praktijkruimte

Belanghebbende van het pand Voorschoterlaan 128 wil een nadere aanduiding "praktijkruimte" op de benedenverdieping van dat pand, omdat dit gebruik al jaren de feitelijke toestand is. Deze nadere aanduiding biedt volgens reclamant meer rechtszekerheid dan de enkelbestemming 'Wonen', nu thans een deel van het gebruik als praktijkruimte onder het overgangsrecht valt.



Reactie:

Uit onderzoek is gebleken dat Voorschoterlaan 128A, net zoals het aangrenzende Voorschoterlaan 130A, een tandartsenpraktijk is.

Voorstel:

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

Regels: Artikel 26.1. c (Wonen – 3), aan de opsomming voor Voorschoterlaan wordt huisnummer 128 toegevoegd.

Verbeelding: ter plaatse van huisnummer 128 wordt de functieaanduiding "praktijkruimte" aangebracht.

4. Van Ardenne & Crince le Roy Adv. (gemachtigde 8 natuurlijke personen)

4.1 Binnenterrein Nieuwe Park Rozenburgschool meer gedetailleerd bestemmen
Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de toekenning van de bestemming "Maatschappelijk - 1" aan het binnenterrein gelegen aan de Waterloostraat en dat thans (zonder ontheffing) in gebruik is als schoolplein ten behoeve van de Nieuwe Park Rozenburgschool. Zij stellen dat toekenning van deze bestemming, die onder meer het gebruik van het binnenterrein als schoolplein wel toestaat, in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het gebruik van het binnenterrein als - onder meer - schoolplein zal leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast en verkeersoverlast. De geluidsniveaus ter plaatse zullen volgens reclamanten dusdanig hoog zijn dat het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Gewezen wordt op de diverse van gemeentewege uitgevoerde geluidsonderzoeken naar de huidige geluidsniveaus ter plaatse.

Reactie:

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de wijk is het nodig om rekening te houden met richtafstanden tot de toegestane functies en bestemmingen. Daarnaast is het feitelijke gebruik en de uiteindelijke inrichting van belang voor de realisatie van een goed woon- en leefklimaat. Zo zal een fietsenstalling met dak normaal gesproken tot minder geluidsoverlast leiden dan een plein voor spelende kinderen. Ter hoogte van de achterpaden aan de Waterloostraat kan een strook met de bestemming "Tuin" worden aangehouden die als buffer kan dienen tussen schoolplein en woningen. Het toestaan van een gebouwde fietsenberging conform de omgevingsvergunning versterkt deze buffer.

Voorstel:

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

Verbeelding: Ter plaatse van het binnenterrein van de Nieuwe Park Rozenburgschool wordt een deel van de bestemming "Maatschappelijk – 1" ingetekend met de bestemming "Tuin – 2". Tevens wordt de aanduiding "fietsenstalling" aangebracht, zoals aangegeven in onderstaande figuur.



Regels: Aan Artikel 16.1. (Tuin – 2) wordt een lid c toegevoegd, dat kom te luiden:
c ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling", tevens voor een fietsenstalling voor de school met een maximale bouwhoogte van 3 meter.



Afbeelding herziene raadsvoorstel

5. Van Ardenne & Crince le Roy Adv. (gemachtigde reclamant 5)

5.1 Slotlaan 37 bestemmen als Wonen en niet als Gemengd – 2

Reclamant/bewoner van Slotlaan 31 (pand is rijksmonument) is het niet mee eens dat het naastgelegen pand, Slotlaan 37, de bestemming "Gemengd – 2" krijgt (zo dicht bij een rijksmonument), omdat allerlei bedrijvigheid zich daar zal kunnen vestigen terwijl het pand reeds geruime tijd als woning in gebruik is. Bovendien is er binnen de planperiode geen wijziging van het gebruik voorzien.

Reactie:

Gelet op het feitelijk gebruik en de doelstellingen van het bestemmingsplan is het juist dit adres als "Wonen – 2" te bestemmen.

Voorstel:

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

Verbeelding: ter plaatse van Slotlaan 37 wordt de bestemming "Gemengd – 2" gewijzigd in "Wonen – 2".

6. Scouting Olivier van Noort groep

6.1 Maximale bouwhoogte voor scoutinggebouw verhogen naar 8 meter

Scouting Olivier van Noort groep aan de Honingerdijk 100b heeft serieuze nieuwbouwplannen op deze locatie. In dit kader wordt verzocht de bestaande



maximale bouwhoogte van 3 meter te verhogen naar 8 meter. De locatie is nu bestemd als "Maatschappelijk – 2".

Reactie:

Tegen het verzoek bestaan dezerzijds geen bezwaren.

Voorstel:

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

Verbeelding: ter hoogte van Honingerdijk 100b wordt binnen het bouwvlak van de bestemming "Maatschappelijk – 2", de maximale bouwhoogte van 3 meter gewijzigd in 8 meter.

7. De Jongste Vastgoed B.V.

7.1. Detailhandel toestaan op adres Kortekade 4

Werkmaatschappij De Jongste Vastgoed B.V. is eigenaar van het winkelpand Kortekade 4ab te Rotterdam. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor dat adres Artikel 6 Gemengd – 4. Op de begane grond bevindt zich een winkelruimte waarvoor wij zeer recent met de heer Mauritz Cornelis Vlot overeenstemming hebben bereikt over het huren van die winkelruimte. De heer Vlot handelt namens de eenmanszaak La Mer Orthopedische Schoenen/Berlioz Createur de Chaussure, welke thans reeds gevestigd is te 3062 GR Rotterdam aan de Kortekade 14-16.

Omdat de Kortekade 4b als uitbreiding deel gaat uitmaken van de winkel op Kortekade 14-16 en omdat deze adressen de functieaanduiding "detailhandel" hebben gekregen, verzoeken wij u hierbij om ook Kortekade 4 de functieaanduiding "detailhandel" te geven.

Reactie:

Tegen het verzoek bestaan dezerzijds geen planologische bezwaren.

Voorstel:

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

Verbeelding: ter plaatse van het adres Kortekade 4 wordt de functieaanduiding "detailhandel" aangegeven.

Regels

De opsomming van adressen in artikel 6.1 sublid g, (Gemengd - 4) wordt aangepast, zodat het komt te luiden zoals is voorgesteld bij punt 7.2. hieronder.

7.2. Detailhandel toestaan op adressen Oudedijk 3b en 5b

Werkmaatschappij De Jongste Vastgoed B.V. is tevens eigenaar van de winkelpanden Oudedijk 3b en 5b te Rotterdam. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor die adressen artikel 6 Gemengd – 4. Alhoewel op dit moment de winkels geen detailhandelingsgebruik kennen (3b filiaal van De Hypotheker, 5b kapsalon), achten wij



dit in de toekomst heel goed mogelijk en zelfs wenselijk. Voorheen was bijvoorbeeld op Oudedijk 3b een winkel in woninginrichting gevestigd en daarvoor werd er een delicatesseszaak geëxploiteerd.

Reactie:

Tegen het verzoek bestaan dezerzijds geen planologische bezwaren, nu delen van de Oudedijk feitelijk onderdeel uitmaken van de detailhandelsstructuur en de kapsalon en De Hypotheker met hun activiteiten daar onderdeel van uitmaken.

Voorstel:

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

Verbeelding: Ter plaatse van de adressen Oudedijk 3b en 5b wordt de functieaanduiding "detailhandel" aangegeven.

Regels: De opsomming van adressen in artikel 6.1 sublid g, (Gemengd - 4) wordt aangepast, zodat het komt te luiden: Dit betreft de adressen: Kortekade 4, 14-16 en Oudedijk 1, 3b en 5b;

7.3. Horeca toestaan op adres Oudedijk 1

Ondanks dat op Oudedijk 1 geen functieaanduiding "horeca" is gegeven, acht reclamant deze functie naast de al voorgestelde detailhandelsfunctie in de zeer nabije toekomst heel goed mogelijk en zelfs wenselijk. Voorheen was op Oudedijk 1 horeca gevestigd. Reclamant verwijst naar het nieuwe horecagebiedsplan, waarin voor de Oudedijk uitbreiding beperkt mogelijk is, met inrichtingen tot en met categorie 1.

Reactie:

Locaties waar horeca wordt gevestigd zijn onderhevig aan een ruimtelijke afweging in samenhang met de mogelijkheden van het Horecagebiedsplan. Zo is in dit geval sprake van een zekere samenhang tussen de mogelijke ontwikkeling van horeca aan de Kortekade en de mogelijke ontwikkeling/uitbreiding van de recreatiemogelijkheden in het Kralingse Bos. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, om zonder een nadere afweging horeca te vestigen in elk willekeurig pand aan de Kortekade. Het Horecagebiedsplan biedt flexibiliteit aan locaties. Die flexibiliteit dient te worden behouden. Ieder horecaconcept wordt getoetst aan het Horecagebiedsplan. Er lopen op dit moment meerdere initiatieven en deze locatie was nog niet in beeld. Mocht er een concreet plan tot vestiging horeca worden gepresenteerd, dan zal dit eerst bestuurlijk worden besproken en getoetst aan het Horecagebiedsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4. Parkeren toestaan op het erf van adres Oudedijk 21

De houdstermaatschappij G. de Jongste Holding B.V. is eigenaar van het kantoorpand Oudedijk 21. Achter en ten oosten van het gebouw zijn parkeerterreinen aanwezig. Reclamant verzoekt deze parkeerterreinen (in ieder geval op de plankaart) de functieaanduiding "parkeerterrein" te geven.



Reactie:

De genoemde terreinen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Verkeer – Erf" (artikel 18). De bestemmingsomschrijving maakt reeds een ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, tuinaanleg, groenvoorzieningen en waterpartijen mogelijk. De gevraagde functieaanduiding is derhalve niet nodig, nu het beoogde gebruik, parkeerterrein, is toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Parkeren

Als gevolg van een wetswijziging van 29 november 2014, kunnen parkeereisen sindsdien niet meer worden gekoppeld aan de Bouwverordening. Deze eisen moesten sindsdien in bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden verankerd, die na 29 november 2014 worden vastgesteld.

Bij het omzetten van de regeling uit de Bouwverordening naar de standaardregeling voor het bestemmingsplan is destijds abusievelijk de regeling te ruim gemaakt door de parkeernormen tevens te koppelen aan het gebruik van de gronden, los van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voorgesteld wordt dan ook om deze omissie bij het vast te stellen bestemmingsplan te herstellen en de parkeerregeling uitsluitend te koppelen aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die op grond van het bestemmingsplan wordt verleend. Daartoe dient het ontwerpbestemmingsplan als volgt te worden gewijzigd.

Artikel 38.1.1. onder a. moet worden aangepast. Er staat nu:

38.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

38.1.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

De regeling wordt vervangen door:

38.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

38.1.1 Parkeerbehoefte

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in Hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

Hierna wordt artikelnummer 38 gewijzigd in een nieuw artikelnummer 37.9, zodat het komt te vallen onder de algemene bouwregels. Tot slot worden de artikelen 39 en 40 vernummerd tot respectievelijk 38 en 39.

A2 Nieuwe wetgeving en nieuw beleid monumenten en cultuurhistorie

De teksten voor zowel het rijks- als het gemeentelijk beleid ten aanzien van het erfgoedbeleid zijn verouderd. Wij stellen u voor de tekst van de toelichting van paragraaf 2.1.2 en 2.3.9 compleet te vervangen door onderstaande paragrafen. Daarnaast wordt in paragraaf 3.5.1, 4.1 en 4.3 en in artikel 1.43 verwezen naar de Monumentenwet van 1988. Met de invoering van de Erfgoedwet in 2016 dient op deze plaats naar deze nieuwe wet te worden verwezen.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota



schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2019.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

En

2.3.9 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld op 30 oktober 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

In de regels dient in de begripsbepaling artikel 1.43 Monumentenwet vervangen te worden door het volgende artikel, waarna de artikelen alfabetisch worden herschikt.

"Erfgoedwet

De Erfgoedwet 2016, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan."

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De planologische ontwikkelingen / mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente financieel neutraal te realiseren. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften 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 is niet noodzakelijk en er zijn geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk.



Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.4, 7.3 en 7.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1084BesStadgzKr-
" met
bijbehorende ondergrond BGT_13156700, BGT_13156800, BGT_13256600,
BGT_13256700, BGT_13256800, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast
te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

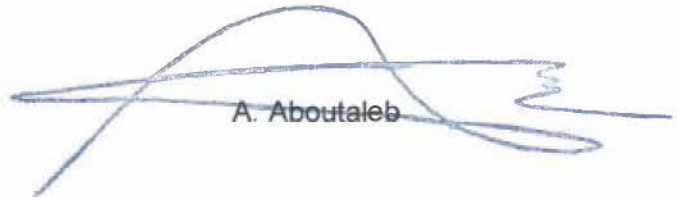
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Kralingen";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 5: advies gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk d.d. 9 juni 2017.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

het volgende:

1. de zienswijze met nummer 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.4, 7.3 en 7.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1084BesStadgzKr-
"ondergrond BGT_13156700, BGT_13156800, BGT_13256600, BGT_13256700,
BGT_13256800, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



Gebiedsbestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Kralingen

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017 (raadsvoorstel nr. 17bb9433);

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

besluit:

het volgende:

1. de zienswijze met nummer 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.4, 7.3 en 7.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1084BesStadgzKr-" met bijbehorende ondergrond BGT_13156700, BGT_13156800, BGT_13256600, BGT_13256700, BGT_13256800, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 november 2017.

De griffier,

De voorzitter,