

- b. de verplaatsing van de hogedruk gastransportleiding in de Groeninx van Zoelenlaan, ten oosten van de Herenwaard.

Over de verplaatsing van de gastransportleiding in de Groeninx van Zoelenlaan is recentelijk overleg gevoerd met de Nederlandse Gasunie. Afgesproken is dat de leiding ten zuiden van het winkelcentrum op de huidige plaats gehandhaafd kan blijven. Het gedeelte van de leiding ten oosten van de Herenwaard dient in zuidelijke richting te worden verplaatst, teneinde te voorkomen dat het nieuwe tramtracé op de gasleiding komt te liggen. Aangezien voor de verplaatsing diverse varianten mogelijk zijn, is in overleg met de Nederlandse Gasunie voor een ruime wijzigingsbevoegdheid gekozen, waarbinnen alle varianten passen.

Bewonersparticipatie

Dit bestemmingsplan beoogt voornamelijk de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum Keizerswaard. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Daarbij zijn zowel omwonenden als ondernemers betrokken. Vanaf 2003 zijn er veel informatiebijeenkomsten geweest in de diverse stadia van het opstellen van het Masterplan 't Hart. Ook wordt sinds enkele jaren regelmatig de nieuwsbrief Hart IJsselmonde uitgebracht en is er een website Hart IJsselmonde met informatie over het Centrumplan. Verder is er een Klankbordgroep gevormd waarin zowel bewoners als ondernemers zitting hebben. Op 21 september 2010 hebben bewoners en ondernemers / winkeliers tijdens een inloopavond kennis kunnen nemen van de plannen. In verband hiermede is afgezien van het voeren van een inspraakprocedure.

Financiële consequenties; geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Voor het Centrumplan IJsselmonde is een masterplanstudie opgesteld in augustus 2003. Deze studie heeft als basis gediend voor het opstellen van de gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie had een batig saldo en is vastgesteld door burgemeester en wethouders op 21 oktober 2003. In een latere fase zijn daaraan toegevoegd de nieuwbouw van het zwembad en sportschool aan de noordrand van het park "De twee heuvels". Deze toegevoegde gebiedsontwikkelingen zijn gerealiseerd en financieel afgesloten.

Van de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwbouw is het winkelcentrum Keizerswaard onderdeel van de grondexploitatie uit 2003. Aangezien de betrokken grondeigenaren nog een anterieure overeenkomst moeten sluiten met de gemeente Rotterdam en de samenwerkingsovereenkomst met de betrokken projectontwikkelaar moeten ondertekenen, is er voor gekozen de gronden van fase 2 van het centrumplan IJsselmonde te beleggen met een wijzigingsbevoegdheid.

In het plangebied wordt een tracé voor de nieuwe tramlus langs de Herenwaard mogelijk gemaakt. De financiering van de realisatie hiervan maakt geen onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Dit project is in de meerjarenbegroting van de Stadsregio Rotterdam opgenomen; welke voornemens is de uitvoering in deze planperiode te doen plaatsvinden.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behoeft 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 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.



Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Bij brief d.d. 11 januari 2011 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) advies uitgebracht met betrekking tot het groepsrisico:

De risicobron in dit plangebied betreft de aardgastransportleiding in de Groeninx van Zoelenlaan. Bezien zijn twee scenario's, t.w.:

- a. worstcase, fakkelbrand; guillotinebreuk van de gasleiding;
- b. meest geloofwaardig; fakkelbrand; lek van de gasleiding.

Het groepsrisico ligt – blijkens een berekening uit 2010 - in de huidige situatie (0,24) onder de oriëntatiewaarde en blijft na uitvoering van het plan onder de oriëntatiewaarde (0,67).

De VRR adviseert als volgt, teneinde de zelfredzaamheid en mogelijkheden van hulpverlening te vergroten:

- 1) In overleg met de leidingbeheerder dient de ongestoorde ligging van de leiding te worden gegarandeerd. Het bevoegd gezag dient vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen.
- 2) Bij herontwikkeling en voorziene objecten binnen de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario (15 meter vanuit de gasleiding) dienen gebouwen beschermd te zijn tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een fakkelbrand. De gevels en/of het glasoppervlak welke gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van $> 15 \text{ kW} / \text{m}^2$.
- 3) Bij herontwikkeling en voorziene objecten binnen de 1% letaliteitscontour van het worstcase scenario (100 meter vanuit de gasleiding) dienen gebouwen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingsroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af gericht is. Alle (nood)uitgangen dienen in voldoende mate aan te sluiten op de bestaande weginfrastructuur.
- 4) Het plangebied behoort te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals voorgeschreven door de brandweer. Tevens is het bevoegd gezag verantwoordelijk voor een goede risicocommunicatie.

Over dit advies merken wij het volgende op:

Ad 1 er is overleg geweest met de leidingbeheerder over de ligging van de gasleiding; afgesproken is daarbij dat de gasleiding ten zuiden van het winkelcentrum op zijn huidige plaats kan blijven liggen. In verband met de aanleg van de nieuwe tramlus dient het gedeelte van de gasleiding ten oosten van de Herenwaard in zuidelijke richting te worden verplaatst; hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De constructieve en veiligheidseisen worden getoetst bij de vergunningverlening.

Ad 2 de brandwerendheid van gevels / glasoppervlak bij een fakkelbrand komt aan de orde bij de brandpreventieve toets in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit valt buiten het bestek van een bestemmingsplan.

Ad 3 ten aanzien van de vluchtmogelijkheden bij een fakkelbrand is in de planregels voorgeschreven dat tenminste één (nood)uitgang van de risicobron afgekeerd dient te worden gerealiseerd bij gebouwen gelegen binnen een zone van 100 meter, gemeten vanaf de hartlijn van de gasleiding.

Ad 4 uit overleg met de regionale brandweer is gebleken dat het plangebied voldoet aan de eisen ten aanzien van de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening.

Voor de voorgenomen verplaatsing van de gasleiding ten oosten van de Herenwaard zijn meerdere varianten mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De verplaatsing is noodzakelijk in verband met de voorgenomen aanleg van een tramlus



langs de Herenwaard/Groeninx van Zoelenlaan. Uit een recente (augustus 2011) "worst case" berekening (tracé 3, op 34 meter ten zuiden van de huidige gasleiding) blijkt dat het groepsrisico stijgt van 0,16 naar 0,33 keer de oriënterende waarde. De toename is het gevolg van een combinatie van het toegenomen aantal aanwezigen in het centrumgebied en de verschuiving van het tracé van de gasleiding in de richting van de flats aan het Kreileroord/Veenoord.

In het kader van het gemeentelijk groepsrisicobeleid is een passende verantwoording (Champ) hiervoor in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Gelet op het maatschappelijk belang van de gasleiding voor de energievoorziening van een groot deel van Rotterdam, wordt voorgesteld de toename van het groepsrisico aanvaardbaar te achten.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Als bijlage in het bestemmingsplan is het vastgestelde besluit hogere waarden geluid voor nieuwe geluidgevoelige situaties opgenomen, zoals dit besluit door directeur Gemeentewerken namens ons college is genomen.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 18 februari t/m 31 maart 2011. Na afloop van deze termijn is gebleken dat op de websites welke genoemd zijn in de bekendmaking terzake, niet geheel identieke ontwerpbestemmingsplannen beschikbaar zijn gesteld. Teneinde rechtsonzekerheid te voorkomen, is besloten het ontwerpplan opnieuw ter inzage te leggen. De 2^e ter inzage termijn liep van 21 april t/m 1 juni 2011.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen, t.w. :

1. Concept-Kaderplan IJsselmonde-Centrum 2009/2010.
2. Bezonningsstudie Stadsontwikkeling.
3. Beeldkwaliteitsplan Hart IJsselmonde.
4. Actualisatie dpo Hart IJsselmonde (Goudappel-Coffeng d.d. 15 april 2009).
5. Advies REO Stadsregio Rotterdam d.d. 16 november 2009.
6. Luchtkwaliteitsonderzoek (Gemeentewerken R'dam d.d. 9 augustus 2010).
7. Akoestisch onderzoek (GW R'dam d.d. 9 december 2010).
8. Windhinder onderzoek (Cauberg-Huygen rapport 2004.0244-1).
9. Quicksan: Verkenning ecologische waarden Centrumgebied (GW R'dam d.d. 4 november 2010).
10. Quicksan flora en fauna tramlijn Keizerswaard (GW R'dam d.d. 23 november 2010).
11. Advies Veiligheidsregio Rotterdam d.d. 14 januari 2011.
12. Externe veiligheidsonderzoek gasleiding Kema d.d. 29 oktober 2010.
13. Ontwerpbesluit hogere waarden geluid.



Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De 1^e terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de tijdige indiening van 8 zienswijzen, waarvan 7 schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze (Vestia Rotterdam zuid), t.w.:

1. Reclamant nummer 1;
 2. C.M.S. Derks Star Busmann, postbus 85250, 3508 AG Utrecht;
 3. Schipperus Advocatuur, postbus 423, 6600 AK Wijchen;
 4. Lexence Advocaten en Notarissen, postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam;
 5. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen;
 6. Woonbron IJsselmonde, postbus 2346, 3000 CH Rotterdam;
 7. Vestia Rotterdam zuid, postbus 53130, 3008 HC Rotterdam;
 8. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag.
- De schriftelijke zienswijze (van de provincie Zuid-Holland) draagt de datum 4 april 2011. De enveloppe van de brief is voorzien van een poststempel met de datum 6 april 2011, zodat de zienswijze te laat op de post is gedaan (artikel 6:9 lid 2 Awb). Voorgesteld wordt deze zienswijze buiten behandeling te laten.

De 2^e terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van een aanvullende zienswijze van reclamante nummer 3 (Schipperus Advocatuur). Reclamanten nummer 2 (Derks Star Busmann) en nummer 5 (Nederlandse Gasunie) hebben hun zienswijze opnieuw (ongewijzigd) ingediend.

Samenvatting inhoud zienswijzen plus commentaar.

Reclamant nummer 1

1.1 Het bestemmingsplan is niet compleet, omdat het tijdelijk marktterrein niet is ingevuld. Betekent dit dat eventuele plannen worden gerealiseerd via artikel 19 WRO?

Commentaar

Reclamant doelt op het terrein aan de Dadeltuin, een voormalige NAM locatie, dat tijdelijk is gebruikt als marktterrein. In afwachting van nadere planvorming heeft dit terrein in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen.

Indien na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een andere invulling van het terrein gewenst is, kan door middel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3.). Artikel 19 WRO is inmiddels vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 De bestemmingsplan tekening geeft niet duidelijk aan wat er gebeurt met open plekken en groen. Met het aanvragen van een kapvergunning voor circa 1800 m² bosplantsoen voor de tramlijn blijft in het gehele centrum geen boom meer over. Zoals bekend geeft het bosplantsoen een geluiddempende werking van de tramlijn. Het geluidniveau van de woonomgeving zal stijgen, doch er is geen geld voor geluiddempende bestrating. Wellicht kunnen bij het OBR bezuinigingen worden gedaan, zodat deze bestratingen kunnen worden aangebracht.



Commentaar

De nieuw aan te leggen tramlijn langs de Herenwaard is grotendeels gepland in de bestemming "Groen". Ten behoeve van de aanleg is kapvergunning aangevraagd voor circa 1800 m² bosplantsoen. De geluiddempende werking van bosplantsoen is evenwel nihil of uiterst gering. Voor de aanwezige bomen welke gerooid worden geldt een herplantplicht. Bezwaren tegen het kappen van bosplantsoen dient reclamant kenbaar te maken in de kapvergunningprocedure.

De Herenwaard zal worden ingericht als een 30 km/uur weg en uitgevoerd worden in asfalt. Uitvoering in stil asfalt is pas effectief bij hogere snelheden dan 30 km/uur. De overige wegen rondom het hart IJsselmonde zullen worden aangelegd met betonklinkers in keperverband, omdat keperverband de meeste geluidreductie oplevert.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 In hoofdstuk 7 wordt aandacht gegeven aan criminaliteit. In het bestemmingsplan is het beloofde politiebureau niet opgenomen, terwijl de criminaliteit steeds verder toeneemt. De daders zijn vanaf 12 jaar oud.

Commentaar

In de bestemming "Centrum-2" maakt het ontwerpbestemmingsplan de functie maatschappelijke voorzieningen mogelijk; hierin kan in principe een politiebureau worden gerealiseerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Het horecabeleid wordt verruimd. De gevolgen hiervan zijn voor bewoners nadelig. Worden vergunningen zonder meer afgegeven voor het cultureel centrum en 500 m² café/horeca?

Het is ons niet bekend of in de beleidslijn IJsselmonde 2008–2011 ruimte wordt gegeven voor nachtontheffingen in de horeca.

Commentaar

Het bestemmingsplan legt de planologische grondslag om bepaalde gronden voor horeca te gebruiken. Aanvragers van een horecavergunning dienen aan zekere voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning. Het al dan niet verlenen van vergunningen c.q. nachtontheffingen voor horeca is geen kwestie die in een bestemmingsplan geregeld wordt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 De deelgemeente heeft een visie ontwikkeld met als logo "Tuinstad met Toekomst". Wat wordt hiermee bedoeld; de enkele bomen kunnen hiervoor niet bedoeld zijn.

NB het bomenbeheersplan is na vaststelling niet meer gewijzigd.



Commentaar

De deelgemeente IJsselmonde presenteert zich graag als een groene deelgemeente. Daar is reden voor, omdat in deze deelgemeente relatief veel groen voorkomt vergeleken met de oude stadswijken. Blijkens de plankaart komt er ook in het onderhavige plangebied veel groen voor.

Anderzijds streeft de deelgemeente ernaar om het voorzieningenniveau voor de bewoners zoveel mogelijk up to date houden, getuige het onderhavige plan om het centrumgebied verder te kunnen ontwikkelen en verbeteren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Wij willen graag in het bezit komen van het Concept Kaderplan Centrum hart fase II, zodat wij onze belangen kunnen vaststellen.

Commentaar

Hoewel het Concept Kaderplan ter inzage heeft gelegen is het – als extra service – aan reclamant toegezonden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.7 In hoofdstuk 4 wordt vermeld dat voor bevoorrading de Herenwaard wordt gebruikt. Betekent dit dat de doorgang onder de bruggen wordt afgesloten, zodat auto's geen gebruik kunnen maken van de doorgang tussen de bouwblokken ?

Commentaar

Reclamant doelt op de bruggen tussen de parkeergarages in de vlekken met de bestemming Centrum -1 en Centrum -2.

Het is inderdaad de bedoeling dat er geen autoverkeer (met uitzondering van hulpdiensten) zal zijn op de gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" tussen de genoemde bestemmingsvlekken. Dit wordt evenwel niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan, doch door middel van een verkeersbesluit op grond van de wegenverkeerswetgeving.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 De bezonning van onze woningen zal verder verslechteren. Onbegrijpelijk is waarom deze gegevens niet voor verlening van de bouwvergunning aan ons zijn verstrekt.

Commentaar

De woningen aan de Kruidentuin worden - wat bezonning betreft - beïnvloed door de nieuwe gebouwen van fase I, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. Dit is met name het geval in het voor- en najaar, in de namiddag, alsmede gedurende de winter. Ten behoeve van de goede ruimtelijke onderbouwing van de artikel 19 WRO procedure ten behoeve van fase 1 is indertijd een bezonningsstudie vervaardigd, welke bij de stukken ter inzage heeft gelegen.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9 Waarom wordt in paragraaf 6.4.1. wegverkeer de Kruidentuin uitgesloten? Er is wederom een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd; daarvoor al bijna 10 x; is dit het eind onderzoek?

Commentaar

De Wet geluidhinder schrijft voor dat ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige functies gelegen binnen een bepaalde zone langs de weg akoestisch onderzoek nodig is (artikelen 74 juncto 77 Wet geluidhinder). Derhalve is ook ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan recentelijk (9 december 2010) akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De onderzochte wegen zijn de Adriaan Volkerlaan, Grote Hagen, Groeninx van Zoelenlaan, Herenwaard, Palmentuin en Groene Tuin. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant, omdat zich daar geen nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder voordoen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.10 De tramlijn zal een hoger geluidniveau geven aan de Palmentuin; waarom worden de woningen aan de Kruidentuin niet genoemd? Wat wordt gedaan aan het hoge geluidniveau; toch weer geen milieu vervuulende watersmering?

Commentaar

Hoewel tramlawaai geen wettelijk geluidbron is in de zin van de Wet geluidhinder, is het geluid van de tram wel onderzocht ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. De hoogste berekende waarde van de trambaan op geluidgevoelige bebouwing langs het tracé is 61,6 dB op een school aan de Palmentuin. Geluid van het tramtracé op de woningen aan de Kruidentuin is niet onderzocht, omdat de Kruidentuin niet aan het toekomstige tramtracé grenst.

Van belang hierbij is dat de boogstralen van de nieuwe tramlus Keizerswaard ruim opgezet zijn om geluidsoverlast te minimaliseren.

Het systeem van watersmering, door reclamant genoemd, zal niet worden toegepast. In het ontwerp voor deze tramlus zijn 3 vetsmeer installaties opgenomen, welke een betere geluidreductie geven.

Op deze tramlus zullen trams van het type Citadis 1 gaan rijden. Alle trams van dit type worden de komende maanden uitgerust met wioldempers, waardoor wielbanden minder trillen en dus minder geluid geven. Na uitgebreide tests zijn inmiddels 15 trams voorzien van wioldempers.

Daarnaast wordt thans voor dit tramtype een wielvlens smeringsysteem ontwikkeld. Dit systeem spuit vet op de wielvlens, waardoor slijtage en geluid verder zullen afnemen.

De verwachting is dat door de combinatie van aanpassingen aan de trams (wioldempers en wielvlenssmering) en voorzieningen aan de trambaan (boogsmering en het ruime boogontwerp van de trambaan), het tramgeluid zal wegvallen in het omgevingsgeluid.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.11 Wat wordt gedaan voor de bestaande woningen genoemd in de conclusie van paragraaf 6.4.4?

Commentaar

De normen van de Wet geluidhinder zijn niet van toepassing op zogenaamde "bestaande situaties", d.w.z. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan reeds aanwezige woningen langs een bestaande weg (artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder). Dergelijke woningen zijn niet in het geluidonderzoek betrokken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.12 Hoe wordt het geluidniveau van de parkeerdekken beperkt ten opzichte van de bestaande woningen aan de Kruidentuin?

Commentaar

De parkeerdekken op de gebouwen in de bestemmingsvlekken Centrum -1 en Centrum - 2 zijn afgeschermd met een dichte gevel met glas of met een borstwering van circa 1,5 meter of terugliggend, onder andere ten behoeve van de geluidreductie voor de omgeving.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat genoemde bestemmingsvlekken fase 1 van het centrumplan betreffen, welke fase reeds vergund is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.13 De fijnstof getallen, worden die regelmatig gemeten, ook bij oplevering 1^e gedeelte?

Commentaar

Bij een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan wordt het onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. Na oplevering van de bebouwing wordt dit onderzoek niet herhaald.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.14 Wij willen graag weten wie zitting hebben in de klankbordgroepen en wat hebben zij bereikt?

Commentaar

In de klankbordgroep hebben zitting: omwonenden, vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging Keizerswaard, vertegenwoordigers van de vereniging van eigenaren Keizerswaard, vertegenwoordigers van Woonbron en Vestia, vertegenwoordigers van het IJsselmondse gehandicapten platform, vertegenwoordigers van de omliggende scholen, instellingen en bedrijven, wijkagent, vertegenwoordiger



ontwikkelaar, vertegenwoordigers van de diensten Stadsontwikkeling, gemeentewerken, Stadsregio en de deelgemeente IJsselmonde.

De klankbordgroep komt vanaf 2005 ongeveer twee maandelijks bijeen. In de klankbordgroep wordt de stand van zaken van de planvorming én de uitvoering besproken. De inbreng van de leden van de klankbordgroep worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Maatregelen om eventuele overlast van de uitvoering te voorkomen worden besproken. Daarnaast worden concrete klachten over uitvoering e.d. die worden ingebracht en tips in behandeling genomen. Van de bijeenkomsten van de Klankbord wordt een schriftelijk verslag gemaakt.

Conclusie

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

1.15 Op bladzijden 117 en 120 staat vermeld dat de afstand van onze woning (aan de Kruidentuin) minimaal 30 meter tot de parkeergarage/dekken moet zijn; dit is echter maar 18 meter; wat te doen?

Commentaar

Reclamant doelt op de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de planregels, waarin voor parkeerterreinen en parkeergarages staat vermeld dat zij in categorie 2 vallen. De aan te houden afstand van tenminste 30 meter tussen categorie 2 bedrijven en woningen betreft een richtafstand, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

De afstand van circa 18 meter welke reclamant noemt, heeft betrekking op de parkeergarage/parkeerdekken welke inmiddels gerealiseerd zijn in het kader van fase 1 van het centrumplan dat reeds vergund is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.16 Verzocht wordt het oude bestemmingsplan in stand te laten ter bescherming van de bewoners.

Commentaar

De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn merendeels verouderd en dienen alleen al om die reden vervangen te worden. Daarnaast zijn er enige specifieke nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied (aanleg trambaan; verlegging hogedruk gasleiding) welke niet passen in de vigerende plannen, zodat mede om die reden een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan in procedure is gebracht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. C.M.S. Derks Star Busmann, namens de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Keizerswaard en de 80 eigenaren in persoon.

2.1 Reclamanten hebben bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en met name tegen alle bestemmingen die betrekking hebben op het winkelcentrum Keizerswaard en de revitalisatie hiervan.

De reden hiervoor is dat zij nog niet met de invulling van het concept Kaderplan en de samenwerkingsovereenkomst hebben ingestemd.



Het bestaande winkelcentrum is eigendom van reclamanten; zonder hun toestemming komt de verbouwing en uitbreiding van het winkelcentrum niet tot stand. Van belang is dat geen exploitatieplan is vastgesteld, noch een anterieure overeenkomst is gesloten, zodat het verhaal van de kosten van grondexploitatie niet is verzekerd. Hiermede staat zowel de feitelijke als de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan op losse schroeven. Immers het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de gelegde positieve bestemmingen in een vast te stellen bestemmingsplan ook daadwerkelijk binnen de planperiode gerealiseerd kunnen worden.

Commentaar

Wij delen het standpunt van reclamanten dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is zolang zij als eigenaren niet de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar zijn aangegaan tot uitvoering van het concept Kaderplan.

Gelet op het grote aantal eigenaren en de diversiteit van belangen welke in het geding zijn, zullen de onderhandelingen over de samenwerkingsovereenkomst naar verwachting nog enige tijd vergen.

Anderzijds hebben wij de wettelijk plicht om een bestemmingsplan binnen 10 jaar te herzien (artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening). Aangezien het onderhavige vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak Groot IJsselmonde" vastgesteld is in 1956, is dit plan dringend aan vervanging toe.

In verband hiermede gaat onze voorkeur er naar uit de vaststelling van het bestemmingsplan niet langer op te houden en het nog te ontwikkelen gedeelte van het centrumgebied vooralsnog overeenkomstig de bestaande situatie te bestemmen.

Dit leidt tot ons voorstel om de bestaande woongebouwen Herenwaard flat en Guldenwaard flat als "Wonen" te bestemmen. Hiertoe dient de bestemming "Wonen" aangevuld te worden met de volgende bepalingen:

- c. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel op de begane grond (Herenwaardflat);
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", tevens voor kantoor op de 1^e t/m 5^e verdieping (Guldenwaardflat)."

Een en ander met vernummering van de oorspronkelijke tekst.

De zogenaamde KPN locatie behoudt de bestemming "Centrum-4", terwijl het verkeersgebied de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" krijgt. De rest van het zuidelijke centrumgebied krijgt de nieuwe bestemming "**Gemengd-2**", waarvan de tekst hierna is geformuleerd.

Daarnaast is gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan een gedeelte van fase 1 van het centrumplan, welke fase reeds vergund is, ten onrechte is opgenomen in de bestemming "Centrum-3" van het ontwerpbestemmingsplan, welke bedoeld was voor de nog te realiseren, niet vergunde bebouwing van fase 2 van het centrumplan. Wij stellen voor bedoelde gronden op te nemen in de nieuwe bestemming "**Centrum-3**", waarvan de tekst hierna is geformuleerd.

Tevens stellen wij voor het zuidelijke centrumgebied (d.w.z. gronden met de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied, Wonen, Centrum-4 en de nieuwe bestemming Gemengd-2 te beleggen met een nieuwe wijzigingsbevoegdheid (**wro-zone – wijzigingsgebied – 1**) welke de herstructurering van het winkelcentrum mogelijk maakt. Op deze wijze willen wij voorkomen dat de jarenlange voorbereiding van de herstructurering van het winkelcentrum Keizerswaard gefrustreerd wordt.



Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een herbestemming mogelijk van het zuidelijk centrumgebied in de nieuwe bestemming "Centrum-5" (waarvan de tekst opgenomen is in lid 41.4 t/m 41.8) en de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied", welke bestemming gelegd wordt langs de Ruigewaard ten behoeve van de gewenste aanleg van een keerlus ten behoeve van het expeditieverkeer.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermede wordt voorgesteld :

- a. de bestemmingen "Centrum-3" en "Centrum-5" van het ontwerpbestemmingsplan, alsmede de daarop betrekking hebbende aanduidingen op de plankaart te laten vervallen en de betrokken gronden te beleggen met resp. de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied", "Wonen" en de nieuwe bestemmingen "Gemengd-2" en "Centrum-3";
- b. de wijzigingsbevoegdheden wro-zone – wijzigingsgebied 1, 3 en 4 van het ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen;
- c. de gronden van het zuidelijke centrumgebied (d.w.z. gronden met de bestemmingen, "Verkeer-Verblijfsgebied", "Wonen", "Centrum-4" en de nieuwe bestemming "Gemengd-2" te beleggen met een (nieuwe) wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied – 1".
- d. de bestemming "Wonen" aan te passen, zoals hiervoor aangegeven.

Hierna volgen de voorgestelde teksten van de nieuwe bestemmingen "Gemengd-2", "Centrum-3" en de nieuwe wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -1".

De nieuwe bestemming "**Gemengd-2**" komt als volgt te luiden :

"Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, op de begane grond; alsmede op de 1^e verdieping, voorzover aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. dienstverlening aan Keizerswaard 22 en 164, Groeninx van Zoelenlaan 123 en 125, op de begane grond; alsmede op de 1^e verdieping, voorzover aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. horeca aan Keizerswaard 68, Herenwaard 82 en Maarschalkerwaard 55, op de begane grond; alsmede op de 1^e verdieping, voorzover aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein", tevens voor een parkeerdek, met bijbehorende op- en afritten;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, ontsluitingswegen en -paden, passages, laad- en loshoven, bevoorradingsgangen, liften, trappenhuisen, openbaar nutsvoorzieningen e.d.;
- f. Waarde - Archeologie - 1 resp. Waarde - Archeologie - 3, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen



Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie - 1 resp. Waarde - Archeologie - 3, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

12.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de functies detailhandel, dienstverlening en horeca mogen niet meer dan 24.000 m² b.v.o. innemen; de functies passages, laad- en loshoven, bevoorradingsgangen, liften, trappenhuisen, openbaar nutsvoorzieningen e.d. niet meer 3900 m²;
- b. het parkeerdek niet meer dan 240 parkeerplaatsen;
- c. de maximum bouwhoogte zoals vermeld op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. binnen een zone van 100 meter gemeten uit de hartlijn leiding-gas dienen gebouwen te beschikken over tenminste een (nood)uitgang, welke is afgekeerd van de risicobron (hogedruk gasleiding); (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

De nieuwe bestemming "Centrum-3" zal als volgt luiden :

Artikel 8 Centrum - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, op de begane grond en alle verdiepingen;
- b. kantoren op de begane grond en 1^e verdieping;
- c. horeca, uitsluitend op de begane grond, aan de pleinzijde;
- d. detailhandel (incl. bankfilialen), uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", gebouwde parkeervoorzieningen, in de kelder;
- f. voorzieningen ten behoeve van de bovengenoemde functies, t.w. openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen, e.d.;
- g. Waarde - Archeologie - 1 resp. Waarde - Archeologie -3, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie - 1 resp. Waarde - Archeologie -3, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.2.3 Bebouwingsnormen

- a. per functie zijn de volgende maxima toegestaan : 1800 m² b.v.o. detailhandel (incl. bankfilialen); 500 m² b.v.o. horeca; 1500 m² b.v.o. kantoren; woningen 70 eenheden;



- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximum bouwhoogte is aangegeven;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging", is een overkraging toegestaan;
- d. voor de gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing en die als ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.3.2 Verbod functieverandering

Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan, anders dan met afwijking van burgemeester en wethouders (zie lid 8.4.2)

8.4 Afwijking van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

8.4.2 Afwijking verbod functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 ingeval de oorspronkelijke functie is beëindigd, in die zin dat functieverandering is toegestaan in één (of meerdere) van de andere toegelaten functies, mits de maxima voor deze functies, zoals vastgelegd in 8.2.3 sub a. niet worden overschreden.

De nieuwe wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsgebied -1" zal als volgt luiden:

"Artikel 41 wro-zone - wijzigingsgebied - 1

41.1 Wijzigingsbevoegdheid



Burgemeester en wethouders mogen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" wijzigen in de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" resp. "Centrum-5", welke laatstgenoemde bestemming zal luiden zoals vermeld in 41.4 t/m 41.8.

41.2 Voorwaarde voor toepassing

Ingeval sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening mag deze wijzigingsbevoegdheid slechts worden toegepast nadat de eigenaar(s) van gronden die vallen binnen het wijzigingsgebied met de gemeente Rotterdam overeenstemming hebben bereikt over de grondexploitatiekosten. Eerder bedoelde grondeigenaars die betrokken zijn bij fase 2 van het concept Kaderplan centrumplan IJsselmonde dienen bovendien de samenwerkingsovereenkomst te zijn aangegaan tot uitvoering van het concept Kaderplan.

41.3 Voorlopig bouw- c.q. gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een in werking getreden wijzigingsplan.

41.4 Centrum-5

De voor 'Centrum - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. bedrijven, op de begane grond en alle verdiepingen;
- b. detailhandel (incl. bankfilialen), op de begane grond en 1e verdieping;
- c. horeca, op de begane grond en 1^e t/m 5^e verdieping;
- d. kantoren, op de begane grond en 1^e t/m 5^e verdieping;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, in de kelder, alsmede op parkeerdekken in maximaal 2 lagen;
- f. cultuur en ontspanning, op de begane grond en 1^e t/m 5^e verdieping;
- g. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel op de 2e verdieping (hoek Herenwaard / nieuwe centrumplein);
- i. ter plaatse van de aanduiding "wonen", tevens voor woningen op de begane grond en alle verdiepingen, behoudens hetgeen opgemerkt is onder 41.7.2 over de Guldenwaard toren;
- j. voorzieningen ten behoeve van de bovengenoemde functies , t.w. openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, alsmede in het winkelcentrum passages, laad - en loshoven, bevoorradingsgangen, hellingbanen (tapis roulant), liften, trappenhuisen e.d.;
- k. Waarde - Archeologie - 1 resp. Waarde - Archeologie - 3, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

41.5 Bouwregels

41.5.1 Algemeen

Op de voor "Centrum-5" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

41.5.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor resp. "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 3", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

41.5.3 Bebouwingsnormen



- a. per functie zijn de volgende maxima toegestaan : bedrijven 2700 m2 b.v.o.; detailhandel (incl. bankfilialen) 32.800 m2 b.v.o.; dienstverlening 600 m2 b.v.o., horeca 2400 m2 b.v.o, kantoren 4000 m2 b.v.o ; cultuur en ontspanning 400 m2 b.v.o.; woningen 380 eenheden, openbaar nutsvoorzieningen (in pandig) 80 m3; in het winkelcentrum zijn maximaal 5000 m2 passages toegestaan, alsmede 3500 m2 laad- en loshoven en bevoorradingsgangen, 500 m2 tapis roulant, alsmede 778 parkeerplaatsen.
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximum bouwhoogte is aangegeven, met dien verstande dat bouwhoogten van 30 meter en hoger slechts vergund mogen worden, nadat uit aanvullend windonderzoek aan de hand van het concrete bouwplan naar voren is gekomen dat een verantwoord windklimaat op maaiveld verwacht mag worden;
- c. het maximum b.v.o. per verdieping van de woontorens ter plaatse van de maximum bouwhoogte aanduidingen 50,5 resp. 61,5 meter, mag niet meer bedragen dan 700 m2;
- d. binnen een zone van 100 meter gemeten uit de hartlijn leiding - gas dienen gebouwen te beschikken over tenminste één (nood)uitgang, welke is afgekeerd van de risicobron (hogedruk gasleiding); (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur;
- e. voor de gronden die niet worden bebouwd en die als ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

41.6 Afwijking van de bouwregels

41.6.1 *Bouwhoogte hoogteaccenten*

In afwijking van het bepaalde in lid 41.5.3 sub b. is maximaal 6 meter extra bouwhoogte toegestaan voor de woontorens met de maximum bouwhoogte aanduidingen van 50,5 resp. 61,5 meter, onder voorwaarde dat deze extra bouwhoogte wordt gebruikt om een hellend dakvlak te creëren.

41.7 Specifieke gebruiksregels

41.7.1 *Woningen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

41.7.2 *Guldenwaardtoren*

Tot een hoogte van tenminste 16,5 meter (gemeten vanaf maaiveld) mag de Guldenwaard toren niet voor woondoeleinden worden gebruikt; in plaats hiervan mag de begane grond en 1^e verdieping worden gebruikt voor detailhandel, de tweede verdieping voor bergingen en de derde t/m vijfde verdieping voor kantoren.

41.7.3 *Verbod functieverandering*

Functieverandering van een bouwperceel is niet toegestaan anders dan met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

41.7.4 *Toegelaten bedrijven*



Onder bedrijven als bedoeld in 41.4 worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

41.8 Afwijking van de gebruiksregels

41.8.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.7.1. resp. 41.7.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

41.8.2 Afwijking verbod functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 41.7.3 ingeval de oorspronkelijke functie is beëindigd, in die zin dat functieverandering is toegestaan in een of meerdere van de andere toegelaten functies, mits de maxima van deze functies, zoals vastgelegd in 41.5.3 sub a. niet worden overschreden.”

3. Schipperus Advocatuur, namens Beryllus Theta R'dam B.V.

3.1 Reclamante is eigenaresse van de zogenaamde KPN locatie aan de Ruigewaard 2 en 20, alsmede Keizerswaard 15.

Reclamante meent dat ten opzichte van de vigerende bestemming “Kernbebouwing” de gelegde bestemming in het ontwerpbestemmingsplan (“Centrum - 4”) een beperking met zich brengt nu slechts 600 m² b.v.o. op de begane grond voor detailhandel is bestemd. Dit zou tot planschade kunnen leiden.

Reclamante wenst op de 1^e verdieping van het KPN gebouw 1000 m² b.v.o. detailhandel te realiseren.

Overigens meent reclamante dat zij niet met de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid in aanraking hoeft te komen, omdat zij bij recht claimt te kunnen beschikken over een volledig met detailhandel bebouw- en bruikbaar vloeroppervlak.

Verzocht wordt om toekenning van de bestemming “Centrum -3” en het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid -2.

Commentaar

Thans is het gebouw gedeeltelijk in gebruik ten behoeve van de exploitatie van een telefooncentrale van de KPN. Tot voor kort heeft het mede dienst gedaan als postkantoor en postdistributiecentrum.

Ter plaatse vigeert het “Uitbreidingsplan in hoofdzaak Groot IJsselmonde” uit 1956, dat als bestemming voor de onderhavige locatie aangeeft “Kernbebouwing” Dit bestemmingsplan kent geen voorschriften. In de toelichting is aangegeven dat in het centrumgebied plaats zal zijn voor kerken, openbare gebouwen, gebouwen van culturele en sociale zorg, wijkwinkels en –bedrijven.

Het Uitbreidingsplan beoogt derhalve meerdere functies mogelijk te maken, zonder precies te zeggen waar de diverse functies zullen komen en in welke hoeveelheden. Wel is duidelijk dat het de bedoeling is een mix van centrumvoorzieningen mogelijk te maken, dus niet uitsluitend detailhandel.

Inmiddels hebben wij kennis genomen van de zogenaamde dienstenrichtlijn nr.2006/123/EG (artikel 14, aanhef en onder 5, van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt



(PbEU L 376), welke dienstenrichtlijn is geïmplementeerd in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van deze regelgeving mag de uitoefening van een dienstenactiviteit niet afhankelijk gesteld worden van de toepassing per geval van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat.

Dit leidt ertoe dat wij bij nader inzien van mening zijn dat het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek geen basis biedt om de toegestane hoeveelheid detailhandel op de gronden van reclamante te beperken tot de eerder toegestane 600 m² op de begane grond. Reclamante heeft in haar zienswijze (pagina 6) aangegeven het voornemen te hebben 1000 m² b.v.o. detailhandel op de verdieping te realiseren. Wij stellen voor haar daarin tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermede worden de volgende aanpassingen voorgesteld :

- a. 1000 m² b.v.o. detailhandel toe te staan op de 1^e verdieping van het bedrijfspand aan de Ruigewaard 2 en 20 / Keizerswaard 15 en de bestemming "Centrum-4" hierop aan te passen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone wijzigingsgebied – 2 te schrappen", omdat onder punt 2.1 is voorgesteld de bestemming "Centrum-3" te schrappen;
- c. de gronden van reclamante te beleggen met de nieuwe wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -1", opdat een uitbreiding van de diverse functies aldaar mogelijk wordt.

3.2 Als voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -2" welke op de onderhavige locatie is gelegd, is in artikel 9.5.2 van de regels bepaald dat reclamante vooraf schriftelijk overeenstemming dient te hebben bereikt over de grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst). Een dergelijke voorwaarde zou volgens reclamante niet legitiem zijn, omdat zij neerkomt op het kopen van planologische medewerking. Reclamante meent dat ingeval de cumulatieve oppervlakte van de nieuw functies onder 1500 m² b.v.o. blijft, zij niet gebonden zou zijn aan de voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Commentaar

Aangezien wij in punt 3.1 voorgesteld hebben de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -2" (incl. artikel 9.5.2) te schrappen, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

3.3 Artikel 9.5.3 bepaalt in sub a. dat het totaal aan toegelaten hoeveelheden van de diverse functies in de bestemmingen Centrum - 3 en Centrum - 4 na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden niet mag worden overschreden. Onduidelijk is om welke hoeveelheden het gaat.

Commentaar

Aangezien wij in punt 3.1 voorgesteld hebben de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied – 2" (incl. artikel 9.5.3 sub a) van het ontwerpbestemmingsplan te schrappen, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

3.4 In de diverse bepalingen behorende bij de Centrum bestemmingen zijn maximum metrages opgenomen voor o.a. de detailhandelsfunctie. In de praktijk is het onduidelijk wanneer en tot hoever het percentage detailhandel is opgesoupeerd. Verwezen wordt naar een Afdelingsuitspraak van 19 januari 2005, zaaknummer 200308242/1, waarbij de Afdeling concludeerde dat een dergelijke regeling rechtsonzeker zou zijn.

Commentaar

De genoemde jurisprudentie betreft het uitwerkingsplan "Raaks" van de gemeente Haarlem dat betrekking heeft op een relatief groot gebied met verschillende gebruikers, waar meerdere functies worden toegelaten.

De kern van genoemde jurisprudentie is dat de Afdeling oordeelde dat de planregeling tussentijdse functiewijzigingen van het gebruik door gebruikers of eigenaren niet uitsluit en dat het gebruik van de panden binnen de bouwblokken en de omvang daarvan voortdurend aan verandering onderhevig kunnen zijn. Deze veranderingen zullen niet in alle gevallen kenbaar zijn en kunnen gevolgen hebben voor de mogelijkheid bouwvergunning te verlenen.

De Afdeling vindt dat voor gebruikers en eigenaren een redelijke mate van zekerheid dient te bestaan over de vraag of voor een bepaald bouwvoornemen een bouwvergunning kan worden verleend of dat een bepaald voorgenomen gebruik in overeenstemming met het plan kan worden geacht.

Juist met het oog op bedoelde jurisprudentie en ter voorkoming van rechtsonzekerheid op dit punt is in het (ontwerp)bestemmingsplan bij die globale bestemmingen waarin meerdere functies worden toegelaten, een verbod opgenomen voor functieverandering, met een ontheffingsmogelijkheid.

Uitgaande van de nulsituatie bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kan de gemeente met dit instrument registreren welke veranderingen er plaatsvinden in de aanwezige hoeveelheden van de diverse functies.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 De passage tussen de KPN locatie en Albert Heijn supermarkt, heeft de bestemming "Centrum – 3" gekregen. Dit betreft een voorziening ten behoeve van de functie detailhandel, te weten ontsluitingswegen en paden, alsmede in het winkelcentrum passages, laad- en loshoven etc.

Reclamante wenst bevestiging dat deze passage als zodanig gebruikt zal blijven in verband met de verstrekkende gevolgen voor de bereikbaarheid van de KPN locatie.

Commentaar

Aangezien wij in punt 2.1 voorgesteld hebben de bestemming "Centrum-3" te schrappen, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

3.6 In het plan zijn slechts in beperkte mate specifieke gebieden aangewezen voor parkeren. Gelet op de stedenbouwkundige situatie in het plangebied, kan niet iedere initiatiefnemer van een ontwikkeling zelf zorg dragen voor voldoende



parkeergelegenheid. Van een vermindering van het aantal parkeerplaatsen kan geen sprake zijn.

Deze collectieve opgave dient daarom door de planwetgever te worden vastgelegd in een duidelijke planregeling.

Commentaar

Bouwvoornemens worden in Rotterdam op het punt van parkeergelegenheid getoetst aan de Rotterdamse bouwverordening, Voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 2.5.30 van de bouwverordening. De parkeernorm voor de diverse functies wordt dus niet in dit bestemmingsplan geregeld.

Wel moet duidelijk zijn hoeveel parkeergelegenheid het plan mogelijk maakt in het kader van de reconstructie van het winkelcentrum. Na toepassing van de onder punt 2.1 voorgestelde nieuwe wijzigingsbevoegdheid "wro-zone – wijzigingsgebied -1" worden de gronden van het zuidelijke centrumgebied belegd met de bestemming "Centrum-5" Op deze gronden kunnen 538 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd, naast de reeds bestaande 240 plaatsen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermee wordt voorgesteld in die zin aan reclamante tegemoet te komen dat in de bestemming "Centrum-5" wordt vastgelegd dat op bedoelde gronden ruimte is voor $538+240 = 778$ parkeerplaatsen.

3.7 Naar aanleiding van de tweede terinzagelegging heeft reclamante een aanvullende zienswijze ingediend.

Uit een haar toegezonden overzicht van de gemeente van verleende bouwvergunningen is haar vermoeden bevestigd dat het merendeel van bouwvergunningen voor winkels verleend is op grond van de bestemming Kernbebouwing uit het Uitbreidingsplan in hoofdzaken Groot IJsselmonde.

Zij concludeert hieruit dat ingeval reclamante bouwvergunning had gevraagd voor het gehele pand, deze vergunning ook had moeten worden verleend.

Reclamante vindt het dan ook onjuist dat in de bestemming "Centrum-4" van het ontwerpbestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van haar pand in het ontwerpbestemmingsplan zijn beperkt tot het huidige gebruik.

Commentaar

Reclamante heeft in haar eerste zienswijze (pagina 6) te kennen gegeven op de verdieping van haar pand 1000 m² b.v.o detailhandel te willen realiseren.

Onder punt 3.1. hebben wij reeds voorgesteld reclamante hierin tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zie punt 3.1 t.a.v. de voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Lexence Advocaten en Notarissen, namens Herbel Beleggingen B.V.

Herbel is eigenaar van diverse appartementsrechten aan de Keizerswaard.

4.1 Er blijkt verschil te zitten tussen de regels bekend gemaakt via de gemeentelijke website en die op de landelijke website. Op laatstgenoemde website ontbreekt de toegelaten functie "cultuur en ontspanning, op alle verdiepingen." Reclamante acht deze functie gewenst. Andere verschillen zitten in de artikelen 8.3.2, 8.3.3 en 8.3.4



Commentaar

Na lezing van de deze zienswijze is ons inderdaad gebleken dat er niet geheel identieke versies van het ontwerpplan beschikbaar zijn gesteld op de genoemde websites. De verschillen betreffen de artikelen 8.1 onder c. en f. , 8.3.2, 8.3.3., 8.3.4 en 8.3.5. Tevens zijn in het juiste ontwerpplan de artikelen 8.5.5 en 8.6.5 geschrapt. Deze verschillen kunnen tot rechtsonzekerheid leiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermede is het juiste ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. De reclamanten zijn hiervan in kennis gesteld.

4.2 Bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid om te bouwen tegen de bestaande etalages van Keizerswaard 2 en 56. Dit zal verhuurbaarheid van deze ruimten benadelen. Ook is dit in strijd met bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, bijv. artikel 5:50 lid 4 dat zegt dat niet binnen 2 meter afstand kan worden gebouwd van bestaande openingen.

Commentaar

In verband met ons voorstel onder punt 2.1 om de bestemming "Centrum-3" van het ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

4.3 Nu geen rekening wordt gehouden met de belangen van Herbel ziet reclamante zich gedwongen ook bezwaar te maken tegen het feit dat ontwerpbestemmingsplan geen belhuis en woningen toestaat.

Commentaar

Inderdaad worden in dit (ontwerp)bestemmingsplan geen belhuizen toegestaan. Reeds jarenlang voert de gemeente Rotterdam het beleid gericht op beperking van het aantal belhuizen tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de "Leefmilieuverordening belhuizen". Aangezien in het plangebied geen belhuis (of belwinkel) voorkomt, worden nieuwe belhuizen niet toegelaten. Ontkend wordt dat het plan geen woningen toelaat. In het ontwerpbestemmingsplan zijn nieuwe woningen toegelaten in de bestemming "Centrum-2" (153 eenheden), in de bestemming "Centrum-3" (50 woningen), alsmede via de wijzigingsbevoegdheden wro-zone – wijzigingsgebied – 3 en 4 (tezamen 200 eenheden).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Uit het concept Kaderplan blijkt dat diverse veranderingen worden beoogd ten aanzien van eigendommen van Herbel: de ondernemers in Keizerswaard 56 moeten worden verplaatst, een deel van Keizerswaard 75 wordt gebruikt ten behoeve van een hellingbaan. Verder wordt de bouw van woontorens en een parkeerdek mogelijk gemaakt boven verschillende ruimten van Herbel.



Dit alles geschiedt zonder enig overleg met Herbel, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 Awb.

Commentaar

Onder punt 2.1 hebben wij voorgesteld de bestemming "Centrum-3" en de wijzigingsbevoegdheden wro-zone – wijzigingsgebied 1, 3 en 4 van het ontwerpbestemmingsplan te schrappen. In verband hiermede kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

4.5 Beperking van het aantal supermarkten tot 3 (artikel 8.3.4.) is niet toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 1.1.2 Bro en de Dienstenrichtlijn.

Commentaar

Aangezien wij in punt 2.1 voorgesteld hebben artikel 8 (bestemming "Centrum-3") van het ontwerpbestemmingsplan te schrappen, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

4.6 De diverse toegelaten functies zijn elk aan een maximum hoeveelheid gebonden. Onduidelijk is op basis waarvan deze maxima tot stand zijn gekomen. In het distributie planologisch onderzoek zijn hiervoor geen aanknopingspunten te vinden. Volgens reclamante zijn er geen planologisch relevante argumenten voor een beperking van de verschillende toegelaten functies. De parkeervoorzieningen en bereikbaarheid van het winkelcentrum zijn voor al deze functies toereikend. Dan is het aan de vrije markt om te bepalen welke functie waar en in welke omvang wordt gevestigd. Door in de concurrentieverhoudingen te treden is er strijd met artikel 3.1 Wro, artikel 1.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Dienstenrichtlijn.

Commentaar

Bij de diverse Centrubestemmingen zijn per toegelaten functie de maximum toegestane hoeveelheden vermeld. Ruimtelijke motieven (de thans aanwezige hoeveelheid m² van de diverse functies, de gewenste uitbreiding van sommige functies, het kunnen voldoen aan de parkeernorm), alsmede de uitgevoerde milieuonderzoeken vormen de basis voor het vastleggen van de toegelaten hoeveelheden van de diverse functies.

Binnen de toegelaten maxima is het aan de vrije markt om te bepalen hoeveel eenheden (en met welke grootte per eenheid) per functie zich op bedoelde gronden zullen vestigen. Ontkend wordt dat door het vastleggen van de maximum toegelaten hoeveelheden van de diverse functies getreden wordt in de concurrentieverhoudingen tussen de diverse ondernemingen, zodat er ook geen strijd is met de Dienstenrichtlijn en het bepaalde in artikel 1.1.2 Bro.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



4.7 In de planregels is een verbod opgenomen om de functie van een bouwperceel te veranderen zonder omgevingsvergunning (met ontheffingsmogelijkheid). Dit verbod vindt reclamante een te grote beperking van het gebruik van haar eigendom. Het wordt gezien als een onnodige vergroting van de regeldruk.

Commentaar

Zie punt 3.4.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Nederlandse Gasunie

5.1 De Gasunie merkt op dat het de bedoeling is boven haar hogedruk gastransportleiding aan de Groeninx van Zoelenlaan een trambaan te realiseren. Hiervoor moet de gasleiding worden verlegd. De onderlinge beïnvloeding wordt momenteel onderzocht, waardoor het onduidelijk is of de nu gekozen optie van de verlegging van de leiding mogelijk is.

De Gasunie pleit ervoor met meerdere mogelijkheden voor verlegging van de gasleiding rekening te houden, opdat de verlegging geen belemmering vormt voor de gewenste planontwikkelingen. Daartoe stelt reclamante de volgende aanpassingen voor :

- a. op de verbeelding is in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming van 18 meter breed weergegeven. Voor de gasleiding is het echter voldoende om een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de huidige leiding aan te geven; artikel 30 lid 1 dient hierop aangepast te worden;
- b. de diameter en druk van de gasleiding niet vastleggen in de planregels; dit is niet verplicht en kan een onnodige beperking opwerpen;
- c. artikel 30 lid 4 specifieke gebruiksregels verwijderen, omdat naar de mening van de Gasunie de dubbelbestemming alleen bestemd moet zijn voor de huidige ligging van de gasleiding en niet voor de toekomstige ligging;
- d. voor de toekomstige ligging van de gasleiding en het verwijderen van de oude gasleiding een wijzigingsbevoegdheid opnemen, voor het gebied zoals aangegeven op de bijlage van de zienswijze;
- e. in artikel 13 "Groen" en artikel 23 "Verkeer-Wegverkeer" een specifieke gebruiksregel opnemen ten behoeve van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – tramtrace". Hierin moet verwoord worden dat de trambaan enkel kan worden gerealiseerd nadat de gasleiding werkelijk is verlegd;

Commentaar

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is de meest waarschijnlijke variant voor verlegging van de gasleiding opgenomen. Thans wordt in overleg met de Gasunie onderzocht of deze variant haalbaar is vanuit het oogpunt van wederzijdse beïnvloeding van gasleiding en trambaan door zwerfstromen. De Gasunie pleit ervoor meerdere varianten voor verlegging van de gasleiding mogelijk te maken. Daar hebben wij geen bezwaar tegen, zodat wij voorstellen de aanpassingen zoals bepleit door de Gasunie onder de punten a t/m e. over te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.



In verband hiermede worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

planregels

- a. artikel 30 lid 4 van het ontwerpbestemmingsplan schrappen;
- b. in artikel 30.1 van het ontwerpbestemmingsplan de zinsnede "met een diameter van 12 inch en een maximum druk van 4000 kPa schrappen";
- c. in artikel 30.1 van het ontwerpbestemmingsplan het getal 5 vervangen door 4.
- d. in de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" een specifieke gebruiksregel opnemen regelende dat de aanleg van een trambaan ter hoogte van de Groeninx van Zoelenlaan niet eerder is toegestaan dan nadat de hogedruk gastransportleiding aldaar is verplaatst;
- e. ten behoeve van de nieuwe wijzigingsbevoegdheid toevoegen een nieuw artikel (met vernummering van de bestaande artikelen) luidende als volgt:

"Artikel 42 wro-zone - wijzigingsgebied - 2

42.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders mogen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat binnen het gebied van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 2" de hogedruk gastransportleiding mag worden verplaatst.

42.2 Voorwaarde voor toepassing

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van de nieuwe tramlijn welke geprojecteerd is langs de Palmentuin, Herenwaard en Groeninx van Zoelenlaan.

42.3 Randvoorwaarde bij toepassing

Nadat de nieuwe gastransportleiding in gebruik is genomen, dient het gedeelte van de oude gasleiding dat hierdoor overbodig is geworden, te worden verwijderd.

42.4 Voorlopig bouw- c.q. gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een in werking getreden wijzigingsplan."

plankaart

- a. Ten oosten van de Herenwaard de bestemming "Leiding-Gas" opnemen ter plaatse van de huidige ligging van de hogedruk gastransportleiding.
- b. Aan weerszijden van de hartlijn Leiding - Gas belemmerde stroken van 4 meter opnemen, zodat de breedte van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" hiertoe beperkt wordt.
- c. Ten oosten van de Herenwaard ter hoogte van de Groeninx van Zoelenlaan een aanduiding wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsgebied - 2" opnemen, met een zodanige omvang van de zone dat alle in aanmerking komende varianten van de omlegging hierin mogelijk zijn.

6. Woonbron IJsselmonde

Reclamante deelt mede op hoofdlijnen te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Als eigenaresse van het woongebouw De Herenwaard maakt



reclamante zich evenwel zorgen over de voorgestelde uitbreiding van het parkeerdek boven het winkelcentrum. Dit zal een negatieve invloed hebben op het woonplezier van de bewoners van het gebouw. In verband hiermede worden de volgende bezwaren naar voren gebracht :

6.1 De geplande uitbreiding van het parkeerdek in de 2^e fase van het centrumplan komt op circa 5 meter van het woongebouw De Herenwaard te liggen. Hierdoor worden 4 woningen ernstig in hun uitzicht beperkt. De 6 woningen die grenzen aan het parkeerdek zullen ernstige overlast ondervinden van de uitlaatgassen van parkerende auto's. Ook de overige woningen zullen in mindere mate overlast hiervan ondervinden.

Commentaar

De zienswijze richt zich tegen de bestemming "Centrum - 3" van het ontwerpbestemmingsplan. In punt 2.1. hebben wij voorgesteld deze bestemming te schrappen, zodat deze zienswijze buiten behandeling kan blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

6.2 Betwijfeld wordt of de geluidsbelasting op de gevel van het woongebouw De Herenwaard als gevolg van parkerende auto's op het parkeerdek binnen de toelaatbare grenzen blijft.

Commentaar

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dienen voor gronden gelegen in een zone langs wegen bepaalde maximum waarden in acht genomen te worden (artikel 76 juncto 74 Wet geluidhinder). Bedoelde maximum waarden dienen in acht genomen te worden in de zogenaamde nieuwe situaties, bijvoorbeeld realisering van nieuwe woningen langs een bestaande weg of aanleg van een nieuwe weg langs bestaande woningen. Zulks geldt evenwel niet voor bestaande situaties, zoals bij de Herenwaard flat. Hierbij is in aanmerking genomen dat het parkeerdek behorende tot het winkelcentrum Keizerswaard geen openbare weg is, zodat het parkeerdek geen (zoneplichtige) weg is als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Niettemin is ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan de geluidssituatie onderzocht op het parkeerdek. Gebleken is dat de geluidbelasting door het parkeerdek op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen voor de dag en avondperiode maximaal 57 dB bedraagt. Dit is lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor woningen vanwege stedelijke wegen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 De economische waarde van de woningen van het woongebouw De Herenwaard en met name die van de 6 woningen die uitkijken op het toekomstig parkeerdek daalt.

Commentaar

Wij vinden dit een te negatieve benadering. Immers, er zijn andere factoren die de waarde van de woningen in positieve zin beïnvloeden, zoals een verbeterd en vergroot winkelcentrum, een nieuw centrumplein met voorzieningen en beter openbaar vervoer. Ingeval reclamante nochtans meent schade te (zullen) lijden ten gevolge van bepalingen van dit bestemmingsplan, kan zij een verzoek om planschadevergoeding indienen bij



burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 Tenslotte wijst reclamante op de noodzaak dat het woongebouw bereikbaar blijft tijdens de herontwikkeling van het winkelcentrum.

Commentaar

Dit betreft een uitvoeringskwestie welke niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Vestia, Rotterdam zuid

Op 4 maart 2011 heeft reclamant de volgende mondelinge zienswijze ingediend :

7.1 Vestia is eigenaar van de Guldenwaard toren nabij het winkelcentrum Keizerswaard. In het kader van de herstructurering van het winkelcentrum heeft de projectontwikkelaar (Van der Looij) de wens te kennen gegeven de onderste 2 lagen van de toren te verwinkelen.

In verband met de bouw van de parkeerdekken, dient de entree van de toren verplaatst te worden naar de derde bouwlaag.

In de nieuwe situatie zijn de onderste twee lagen van de Guldenwaardtoren bestemd voor winkels, de derde laag voor bergingen, de vierde t/m zesde laag voor kantoren, terwijl de lagen daarboven gebruikt blijven voor woondoeleinden.

Vestia heeft op zich geen bezwaar tegen de herstructurering van het winkelcentrum en de daarmee verband houdende verplaatsing van de entree van de woontoren, doch in het concept Kaderplan (pagina 50) wordt gesuggereerd dat hierover overeenstemming zou zijn met de projectontwikkelaar, hetgeen niet het geval is. Verder wordt in het concept Kaderplan gezegd dat er in overleg met Vestia meerdere varianten zijn besproken voor verplaatsing van de entree, doch dit heeft volgens reclamant niet tot een keuze geleid, maar wel tot een voorkeur.

Zoals blijkt uit de planning op pagina 22 van het concept Kaderplan, was het de bedoeling de verplaatsing van de entree en alle overige noodzakelijke aanpassingen mee te nemen bij de renovatie van de woontoren. Inmiddels is de renovatie gestart, doch de verplaatsing van de entree en de overige aanpassingen worden nu niet gerealiseerd in verband met het ontbreken van (financiële) afspraken hierover met de projectontwikkelaar. Dit neemt niet weg dat later alsnog de aanpassingen mogelijk zijn, doch dit zal dan extra kosten met zich brengen.

Commentaar

De zienswijze richt zich tegen het concept Kaderplan en het feit dat er nog geen financiële afspraken zijn met de projectontwikkelaar over de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen van het woongebouw de Guldenwaard. Een en ander valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



7.2 In paragraaf 6.4.4. van de toelichting staat dat voor alle woningbouwlocaties een besluit hogere waarde geluid wordt genomen. Het ontheffingsbeleid schrijft voor dat onderzocht moet worden of door middel van maatregelen de geluidbelasting omlaag kan worden gebracht. Een stiller wegdek is financieel niet haalbaar, terwijl geluidschermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn. Wel zouden de gevels van woningen die grenzen aan de Groeninx van Zoelenlaan en Ruigewaard voorzien kunnen worden van voorzetgevels. De ontwikkelaar dient er zorg voor te dragen dat de binnenwaarde van het geluid voor nieuwe woningen het maximum van 33 dB niet overschrijdt.

Reclamant vraagt zich af hoe het zit met de geluidssituatie van bestaande woningen?

Commentaar

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dienen voor gronden gelegen in een zone langs wegen bepaalde maximum waarden in acht genomen te worden (artikel 76 juncto 74 Wet geluidhinder). Bedoelde maximum waarden dienen in acht genomen te worden in de zogenaamde nieuwe situaties, bijvoorbeeld realisering van nieuwe woningen langs een bestaande weg of aanleg van een nieuwe weg langs bestaande woningen. Zulks geldt evenwel niet voor bestaande situaties, zoals bij de Guldenwaard flat.

Voorstel

Wij stellen U voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Ten aanzien van de geluidssituatie merkt reclamant op dat blijkens paragraaf 6.4.4. van de toelichting het geluidniveau van de woningen die grenzen aan het parkeerdek maximaal 57 dB bedraagt. Het ontheffingsbeleid schrijft voor dat er een geluidluwe gevel dient te zijn. Volgens het ontheffingsbeleid is een geluidbelasting tot 53 dB verkeersgeluid toegestaan om te kunnen spreken van een geluidluwe gevel. Van de voorwaarde van een geluidluwe gevel kan worden afgeweken indien dit door een verhoogde leefomgevingskwaliteit wordt gecompenseerd. Reclamant meent dat hiervan geen sprake is voor de woningen in de Guldenwaard flat.

Commentaar

Het ontheffingsbeleid heeft per definitie betrekking op nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder. Het Guldenwaard woongebouw betreft evenwel een bestaande situatie, zoals reeds uiteengezet onder punt 7.2. Het ontheffingsbeleid en de normen voor een nieuwe situatie wegverkeer van de wet geluidhinder zijn op de onderhavige situatie dan ook niet van toepassing.

Niettemin is ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan de geluidssituatie onderzocht op het parkeerdek. Gebleken is dat de geluidbelasting door het parkeerdek op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen voor de dag en avondperiode maximaal 57 dB bedraagt. Dit is lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor woningen vanwege stedelijke wegen. In tegenstelling tot reclamante zijn wij van mening dat de verhoogde leefomgevingskwaliteit van het gerenoveerde winkelcentrum Keizerswaard mede van toepassing zal zijn op de woningen in de Guldenwaard flat. Het gerenoveerde winkelcentrum, het nieuwe centrumplein met terrassen, de uitbreiding van het winkelareaal en overige voorzieningen (cultureel centrum en bibliotheek) en de verbeterde openbaar vervoersituatie komen mede ten goede aan de bewoners van de Guldenwaard flat.

Voorstel

Wij stellen U voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A.1

Onder punt 2.1 van de zienswijzen rapportage is voorgesteld de Guldenwaard flat en Herenwaard flat overeenkomstige de bestaande situatie te bestemmen als "Wonen". Aangezien hier mede de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie -1" van toepassing is, dient deze dubbelbestemming alsnog opgenomen te worden in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen".

Tevens wordt de begane grond van de Herenwaard flat voor detailhandel gebruikt en de 1^e t/m 5^e verdieping van de Guldenwaard flat voor kantoren, zodat de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" ook hierop aangepast dient te worden. De plankaart wordt aangevuld met de aanduiding "detailhandel" ter plaatse van de Herenwaardflat en met de aanduiding "kantoor" ter plaatse van de Guldenwaardflat.

A.2

Ten onrechte is een aanduiding "horeca" vermeld op de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" ter hoogte van het nieuwe centrumplein. Voorgesteld wordt deze aanduiding te verwijderen van de plankaart.

A.3

In artikel 9.2.3 onder d. is abusievelijk vergeten de functie cultuur en ontspanning te vermelden. Voorgesteld wordt de tekst van artikel 9.2.3 onder d. als volgt te doen luiden: "d. voor de gronden die niet worden gebruikt voor de bouw van bedrijven, detailhandel, cultuur en ontspanning en die resp. als erf, groen, water, tuin, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer-Erf", "Groen", "Water-1", "Tuin", "Verkeer-Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing."

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. de zienswijzen van reclamant nummer 8 buiten behandeling te laten wegens termijnoverschrijding en de overige zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 3.1, 3.6, 3.7, 4.1 en 5.1;
- III. voor kennisgeving aan te nemen zienswijze nummer 1.14;
- IV. buiten behandeling te laten de zienswijzen 3.2, 3.3, 3.5, 4.2, 4.4, 4.5, 6.1;
- V. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- VI. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- VII. de toename van het groepsrisico van de aardgasleiding in de Groeninix van Zoelenlaan aanvaardbaar te achten;
- VIII. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- IX. het bestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt VI bedoelde aanpassingen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2011;
(raadsvoorstel nr. SO 11 / 6779);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" met ingang van 18 februari t/m 31 maart 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat nadien is gebleken dat op de websites welke genoemd zijn in de bekendmaking terzake, niet geheel identieke ontwerpbestemmingsplannen beschikbaar zijn gesteld. Teneinde rechtsonzekerheid te voorkomen, is besloten het ontwerpplan opnieuw ter inzage te leggen;

dat het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede keer ter inzage heeft gelegen met ingang van 21 april t/m 1 juni 2011;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamant nummer 8 zijn zienswijzen te laat heeft ingediend;

dat hij instemt met het voorstel van het college om de zienswijzen van deze reclamant buiten behandeling te laten wegens termijnoverschrijding en de overige zienswijzen in behandeling te nemen;

dat de zienswijzen van reclamanten nummers 1 t/m 7 samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het gegrond verklaren resp. buiten behandeling te laten c.q. voor kennisgeving aannemen van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het ongegrond verklaren van de overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij instemt met de motivering van het college om de toename van het groepsrisico van de aardgasleiding in de Groeninx van Zoelenlaan aanvaardbaar te achten;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

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

Besluit:

- I. de zienswijzen van reclamant nummer 8 buiten behandeling te laten wegens termijn overschrijding en de overige zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 3.1, 3.6, 3.7, 4.1 en 5.1;
- III. voor kennisgeving aan te nemen zienswijze nummer 1.14;
- IV. buiten behandeling te laten de zienswijzen 3.2, 3.3, 3.5, 4.2, 4.4, 4.5, 6.1;
- V. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;



- VI. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- VII het groepsrisico van de aardgastransportleiding aanvaardbaar te achten;
- VIII geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- IX. het bestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1004IJsCentrum, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562, 133563, 134561, 134562, 134563, 135561, 135562, 135563 en met inachtneming van de onder punt VI bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

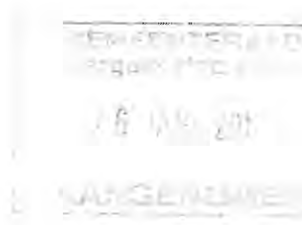
De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb





De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2011;
(raadsvoorstel nr. SO 11 / 6779);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" met ingang van 18 februari t/m 31 maart 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat nadien is gebleken dat op de websites welke genoemd zijn in de bekendmaking terzake, niet geheel identieke ontwerpbestemmingsplannen beschikbaar zijn gesteld. Teneinde rechtsonzekerheid te voorkomen, is besloten het ontwerpplan opnieuw ter inzage te leggen;

dat het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede keer ter inzage heeft gelegen met ingang van 21 april t/m 1 juni 2011;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamant nummer 8 zijn zienswijzen te laat heeft ingediend;

dat hij instemt met het voorstel van het college om de zienswijzen van deze reclamant buiten behandeling te laten wegens termijnoverschrijding en de overige zienswijzen in behandeling te nemen;

dat de zienswijzen van reclamanten nummers 1 t/m 7 samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het geground verklaren resp. buiten behandeling te laten c.q. voor kennisgeving aannemen van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het ongeground verklaren van de overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij instemt met de motivering van het college om de toename van het groepsrisico van de aardgasleiding in de Groeninx van Zoelenlaan aanvaardbaar te achten;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

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

besluit:


- I. de zienswijzen van reclamant nummer 8 buiten behandeling te laten wegens termijn overschrijding en de overige zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. geground te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 3.1, 3.6, 3.7, 4.1 en 5.1;
- III. voor kennisgeving aan te nemen zienswijze nummer 1.14;
- IV. buiten behandeling te laten de zienswijzen 3.2, 3.3, 3.5, 4.2, 4.4, 4.5, 6.1;
- V. de overige zienswijzen ongeground te verklaren;



- VI. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- VII het groepsrisico van de aardgastransportleiding aanvaardbaar te achten;
- VIII geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- IX. het bestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1004IJsCentrum, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562, 133563, 134561, 134562, 134563, 135561, 135562, 135563 en met inachtneming van de onder punt VI bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2012.

De griffier,



De voorzitter,

