

Herzien voorstel

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II".

GEMEENTERAAD
Vergadering van

15 DEC. 2011

m.m. conform besloten

Toelichting herzien voorstel

De subcommissie bestemmingsplannen heeft op 7 september 2011 de zienswijzenrapportage voor het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" behandeld. Naar aanleiding van de behandeling van commissie FIB op 12 oktober 2011 zijn enkele aanpassingen in dit raadsvoorstel aangebracht. Dit betreft het alsnog gegrond verklaren van zienswijze 3.1.1. over bebouwing Paradijslaan naast R.K. begraafplaats St. Laurentius. De overige zienswijzen inzake wijzigingsbevoegdheid – 4 zijn buiten behandeling gelaten, vanwege het laten vervallen van wijzigingsbevoegdheid – 4.

Aan de Gemeenteraad.

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Boezem/Boezemlaan, in het oosten door de Boezemstraat/Nieuwe Boezemstraat, in het zuiden door de Crooswijksestraat/Pijperstraat en in het westen door de Rotte.

Aanleiding en doel

Op 2 maart 2006 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk" vastgesteld. Tegen de goedkeuring van Gedeputeerde Staten is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de Afdeling werd bij uitspraak van 19 maart 2008 aan enige onderdelen goedkeuring onthouden. Het betrof de luchtkwaliteitsituatie en het ontbreken van afdoende afscherming ten opzichte van de mogelijke bebouwing bij de begraafplaatsen.

Omdat de milieuregelgeving ten tijde van vaststelling van het plan anders is dan thans, zou nieuw onderzoek niet tot een snelle reparatie van het plan leiden; daarom is ervoor gekozen het bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen op basis van de huidige ruimtelijke en milieuwetgeving. Voor dit nieuwe bestemmingsplan zijn de milieuonderzoeken voor lucht, geluid, water en natuur opnieuw gedaan en verwerkt. Ook zijn randen langs de begraafplaatsen anders bestemd. Voor het overige is de inhoud van het plan nagenoeg identiek aan het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk".

De vorm van het plan is anders, nu plankaart en regels zijn opgesteld conform de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) en er wordt ook gebruik gemaakt van wijzigingsbevoegdheden.

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

In 2000 is op initiatief van Woonstad Rotterdam, voorheen Woningbedrijf Rotterdam (WBR), gestart met de planvorming voor de herstructurering van Nieuw Crooswijk. De afspraken over de uitvoering van de herontwikkeling zijn in 2005 tussen de gemeente en de OntwikkelingsCombinatie Nieuw Crooswijk (hierna: OCNC) vastgelegd in een



Samenwerkingsovereenkomst. Aanvullende afspraken over de financiële uitvoerbaarheid van Nieuw Trapezium en het Wandeloordgebied zijn gemaakt in 2009. Om risico's tijdens de uitvoering te verminderen, en eventueel te kunnen bijsturen, is gekozen voor een gefaseerde herontwikkeling van de wijk. Voorafgaand aan iedere fase zal gekeken worden in welke mate de oorspronkelijke uitgangspunten nog gelden en of planaanpassing noodzakelijk is. De gemeente zal bij deze fase door de OCNC geraadpleegd worden. Dat is ook de reden waarom een aantal ontwikkelingen alleen door middel van een wijzigingsplan gerealiseerd kan worden.

De gemeente heeft een overeenkomst getekend, uitgebreid met een aanvullende overeenkomst met betrekking tot fase 1, met de OCNC. Hierin zijn afspraken gemaakt over prestaties en zijn verantwoordelijkheden vastgelegd. De verantwoordelijkheid en het risico van de grond- en vastgoedexploitatie ligt volledig bij de OCNC.

De gemeente blijft verantwoordelijk voor haar reguliere publieke taak en heeft voor onderdelen van het plan een bijdrage vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing gedaan.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, nu door middel van een anterieure overeenkomst, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd en afspraken zijn gemaakt over een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro en over eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van 8 oktober 2010 tot en met 18 november 2010 zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingekomen, maar geen mondelinge zienswijzen.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen, te weten:

1. Tennet
2. R.K. Begraafplaats St. Laurentius, Nieuwe Crooswijkseweg 123, 3034 PN Rotterdam
3. Federatie Bewonerscomités Nieuw Crooswijk, Rakstraat 36, 3034 RH Rotterdam
4. Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier, Rakstraat 17, 3034 RD Rotterdam
5. Nieuwe Bewoners van Nieuw Crooswijk (NBNC), p/a Paradijslaan 136-B, 3034 SV Rotterdam
6. Reclamant nr. 6
7. Deelgemeente Kralingen-Crooswijk
8. Kamer van Koophandel Rotterdam

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1. Tennet

1.1 Aanwezigheid hoogspanningsverbinding

Reclamant is verheugd te constateren dat door de gemeente in het plan rekening is en wordt gehouden met de aanwezigheid van onze hoogspanningsverbinding en dat met de opgenomen dubbelbestemming op de plankaart en in de regels de belangen zijn gewaarborgd.

Indien voortvloeiend uit het bestemmingsplan werkzaamheden zich zullen uitstrekken in de richting van hun eigendommen verzoekt reclamant u ervoor zorg te dragen dat Tennet tijdig bij de nadere uitwerking van de plannen wordt betrokken.



Reactie
Notificatie.

Conclusie

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

2. R.K. Begraafplaats St. Laurentius

2.1 Omgeving begraafplaats/wijzigingsbevoegdheden

2.1.1 Groenstrook en wand

In aparte kaarten zijn de wijzigingsbevoegdheden ondergebracht. Voor de groenstrook langs de Rusthoflaan is een bebouwingsmogelijkheid voorzien. Het plan is mede vanwege door de Raad van State aangedragen eisen aangepast. Er mag vanuit de bebouwing geen uitzicht zijn op de begraafplaats en er mogen geen balkons, terrassen en galerijen met uitzicht daarop gemaakt worden. Het komt erop neer dat er een restruimte van circa 1 meter kan ontstaan langs de muur die wel bij de uitgifte hoort. Ervaring met het recent gebouwde Huys te Krooswijk leert dat dit tot overlast kan leiden. Ook is een problematische bebouwingsenveloppe te voorzien, omdat er op circa 1 meter van de muur een wand van 6,5 meter hoogte zal oprijzen. Het groene parkachtige karakter van de begraafplaats gaat daarmee verloren. De begraafplaats zal verworden tot een binnenterrein. Dit effect is reeds merkbaar met de bouw van Huys te Krooswijk. Daarmee zal de in bredere zin geuite wens, dat St. Laurentius een meditatieve, spirituele, groene plek dient te zijn in de wijk, teniet worden gedaan.

Reactie

Als gevolg van het ambtshalve voorgestelde aanpassing A4, het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid – 4, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

2.1.2 Monumentale waarde

Bovendien zijn er gevolgen voor de monumentale waarde en uitstraling van de begraafplaats en dringen wij aan op een zienswijze van de Commissie voor Welstand en Monumenten, vanwege het feit dat begraafplaats, arcade en poortgebouw gemeentelijke monumenten zijn onder nummer C-169a, C-169b en C-169c. Uit de redengevende omschrijving blijkt de grote cultuurhistorische en typologische waarde van het gehele complex. De ommuring van het 'Campo Santo/Heilig Veld' is daar onderdeel van en juist vanwege de typologie een element dat bij de open ligging aan de Rusthoflaan hoort.

Reactie

De monumentale waarden van begraafplaats, poortgebouw en arcade worden beschermd door de aanwijzing van deze elementen tot Gemeentelijk Monument. Deze status komt met dit bestemmingsplan niet in gevaar.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.1.3 Middenstrook

In het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens het verleggen van de groene middenstrook in de Rusthoflaan verankerd. Dit komt de structuur van de omgeving niet ten goede en bovendien bestaat het vermoeden, dat deze verschuiving nodig is vanwege de te realiseren volumes. Dit leidt tot oneigenlijke motivatie voor bebouwing langs deze zijde van de begraafplaats.



Reactie

Als gevolg van het ambtshalve voorgestelde aanpassing A4, het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid – 4, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

2.2 Bestemmingsveranderingen bedrijfs- en winkelruimten.

In haar bedrijfsvoering betreft St. Laurentius haar benodigdheden waar mogelijk van lokale winkeliers. Deze bevinden zich voornamelijk op de Rusthoflaan. In het ontwerp Bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II verdwijnt veel winkelbestemming. Er mogen 10 ruimten van maximaal 100m² in het gehele plangebied worden gemaakt. Dit kan op de hoeken van bouwblokken en wordt door de ontwikkelaar bepaald. Een concentratie, zoals nu op de Rusthoflaan is daarmee niet meer mogelijk. Dit punt zal economisch en maatschappelijk moeten worden onderbouwd. Voor St. Laurentius is het essentieel dat inkoop van (met name verse catering) producten in de buurt mogelijk blijft.

Reactie

De clustering van detailhandel is economisch en maatschappelijk onderbouwd in het detailhandelsbeleid van de gemeente en het Masterplan. Hierin zijn sinds de vaststelling van deze stukken geen wijzigingen opgetreden. Op het moment dat sprake is van opheffing van de winkelstrip kunnen de winkels eventueel verhuizen naar locaties aan de andere zijde van de begraafplaats (in het Tamboergebied), zodat de begraafplaats geenszins van voorzieningen verstoken hoeft te blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Toevoegen 'crematorium' in bestemmingsregels voor R.K. Begraafplaats

In artikel 9 wordt de bestemming omschreven als "begraafplaats met daarbij behorende bouwwerken" en bij de bouwregels staat dat alleen in de bestemming passende bouwwerken mogen worden gebouwd. Reclamant verzoekt om bevestiging dat een crematorium onderdeel is van "bij de begraafplaats behorende gebouwen" en als zodanig aan de bestemming toe te voegen.

Reactie

Wij bevestigen dat een crematorium onderdeel is van "bij de begraafplaats behorende bouwwerken".

In de door Rotterdam gebruikte VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2007" zijn zowel crematoria als begraafplaatsen ondergebracht onder nummer 9303. Dit geldt tevens voor de nieuwste versie van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2009". Er wordt in beide lijsten echter wel een onderscheid gemaakt in subnummer. Voor begraafplaatsen geldt 9303sub2, crematoria 9303sub3. Voor crematoria geldt een grotere richtafstand van 100 meter ten opzichte van een woongebied en daarmee een hogere categorie-indeling (3.2), waardoor deze subcategorie niet op de lijst voor dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Echter, sinds voorjaar 2008 is het ministerie van Infrastructuur en Milieu gestart met de tweede fase van de modernisering van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer', kortweg Activiteitenbesluit. Dit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning nodig voor het oprichten van een inrichting. Het Activiteitenbesluit is in 2010 aangepast, waardoor voor humane crematoria de vergunningplicht per 1 januari 2010 is komen te vervallen. De humane crematoria



voldoen aan de landelijke normstelling voor emissies naar de lucht (kwik). Voor humane crematoria gelden geen milieueisen meer en er is ook geen milieuvergunning nodig, omdat de installaties dermate zijn verbeterd waardoor er geen sprake meer is van overlasteffecten. De categorielijst van de VNG met indicatieve afstanden is hierop overigens nog niet aangepast.

In de Inspectierichtlijn van het Ministerie van VROM (3e editie) wordt erkend dat er hinderaspecten bij begraafplaatsen en crematoria aan de orde kunnen zijn. Vanuit ethisch, esthetisch of sociaal oogpunt kunnen er enige bezwaren voor omwonenden bestaan. De richtlijn stelt dat er enerzijds een zekere minimumafstand tussen bewoning en begraafplaats of crematorium gewenst zou zijn, doch anderzijds dat een begraafplaats en crematorium een normaal onderdeel van de maatschappij moet zijn. Nabestaanden en belangstellenden hechten veel waarde aan rust, discretie en privacy. Anderzijds willen omwonenden het crematorium zo min mogelijk zien. Problemen en knelpunten kunnen worden voorkomen indien aan de locatie en aan de inrichting van begraafplaatsen, crematoria voldoende zorg is besteed. Het is daarom zaak crematoria zo te plaatsen dat het karakter van het crematorium wordt gewaarborgd, zonder de omgevingodeloos ermee te confronteren.

Ten behoeve van een zorgvuldige afweging van de locatie van een crematorium wordt in lijn met bovenstaande voorgesteld om binnen de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" een bouwvlak aan te wijzen waarin een crematorium wordt toegestaan en is een bouwvlak gekozen dat 50 meter afstand houdt tot de woningen en reeds afgeschermd wordt door hoge beplanting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en op de plankaart een bouwvlak op te nemen en in de regels artikel 9 als volgt te wijzigen:

Artikel 9.1 sub a:

De voor "Maatschappelijk – Begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begraafplaats, met de daarbij behorende bouwwerken - zoals een crematorium - , paden, groen en water;

Artikel 9.2.1

Op de voor "Maatschappelijk – Begraafplaats" bestemde gronden mogen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van een crematorium.

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mag binnen het bouwvlak een crematorium worden gerealiseerd.

2.4. Uitbreiden bebouwingsruimte in bestemmingsregels R.K. Begraafplaats

Wat de bebouwingsregels betreft is op de plankaart een maximaal percentage aangegeven van 3,5%, welke overeenkomt met de bestaande bebouwing. Het is niet duidelijk op grond waarvan dit percentage is vastgesteld. In ieder geval niet op historische gronden, want in het verleden was er een beduidend groter bouwvolume dan tegenwoordig. De arcade had een grote entreehal, met woning en ontvangstruimte, de oorspronkelijke kapel was behoorlijk groter dan die van nu en er waren grote loodsen. Bovendien wordt in de berekening van het voorgestelde percentage van 3,5% de grafkapel van Jamin meegerekend, alsmede de arcade, opgebouwd uit bovengrondse grafkelders met een open overkapping.

Reclamant verzoekt om het bebouwingspercentage zodanig aan te passen dat een uitbreidingsruimte van 270 m² mogelijk wordt.



Reactie

Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage is gebaseerd op de 3% uit het bestaande bestemmingsplan, vermeerderd met enige marge om op termijn flexibiliteit of ontwikkelingsruimte te kunnen bieden, rekening houdend met de status van gemeentelijk monument. Het bebouwingspercentage heeft volgens de gegeven definities in artikel 1 uitsluitend betrekking op gebouwen. Het bebouwingspercentage van 3,5% laat op de gehele begraafplaats circa 900 m² aan gebouwen toe.

De bovengrondse grafkelder met arcade dient als gebouw te worden gezien.

Voorgesteld wordt het bebouwingspercentage op te hogen naar 4% (circa 1.025 m²).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bebouwingspercentage op de plankaart te verhogen tot maximaal 4%.

2.5. Aanpassen bouwhoogte in bestemmingsregels R.K. Begraafplaats

Een aanpassing van de plaatselijke hoogte is voor St. Laurentius van belang, omdat voor een crematorium een hoogte voor de rookgasafvoer van ca. 8 meter nodig is. Reclamant verzoekt om de plaatselijke hoogte op 8 meter te stellen.

Reactie

In het ontwerp is ter plaatse een maximum bouwhoogte van 5 meter gegeven. Deze maximum bouwhoogte is gebaseerd op het bestemmingsplan uit 2006. In de voorschriften van het nu nog geldende bestemmingsplan is bepaald dat van de toegestane gebouwen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter. Het ontwerp maakt onvoldoende duidelijk waarom de bouwhoogte naar beneden is bijgesteld, zodat de bepaling onnodig beperkend is. Het aanhouden van een maximum bouwhoogte van 9 meter is stedenbouwkundig en planologisch geen probleem. Deze maat leidt niet tot een conflict met de benodigde hoogte voor de rookgasafvoer.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen door in de plankaart een maximum bouwhoogte van 9 meter aan te houden in plaats van 5 meter.

3. Federatie Bewonerscomités Nieuw Crooswijk (FBNC)

3.1.1 Bebouwing Rusthoflaan naast R.K. begraafplaats St. Laurentius

Door de Raad van State is goedkeuring onthouden aan de bebouwingstrook aan de noordzijde van de R.K. begraafplaats St. Laurentius, omdat gevreesd werd voor afbreuk aan de rust en ingetogenheid op de begraafplaats. In dit aangepaste bestemmingsplan wordt in wijzigingsgebied 4 met art. 17.2.10 een gekunstelde oplossing voorgesteld. De maximale bouwhoogte wordt weliswaar beperkt tot ca. 5 bouwlagen maar de langwerpige woonblokken mogen geen buitenruimtes hebben aan de begraafplaatszijde noch zicht hebben op de begraafplaats vanuit de woning of galerij. Dit betekent een onzinnige beperking voor de zuidwest c.q. de zongevel van de woningen. Bovendien wordt niet voldaan aan de gevraagde afstand uit de Inspectierichtlijn Lijkbezorging van 20 à 30 meter. De FBNC vraagt zich af waarom dit woonblok niet gewoon is geschrapt. Dat heeft de volgende voordelen:

- behoud van de brede groenstrook langs de begrafenismuur met grote bomen;
- handhaven van de Rusthoflaan op de huidige positie, minder kosten dus;
- de rooilijn van de noordgevel aan weerszijden van het kruispunt loopt gewoon door;
- het uitstekend gerenoveerde Groot Trapezium met de winkelruimtes kan blijven staan;
- daarmee kunnen ondernemers voor de wijk behouden blijven; de aan hen beloofde



- vervangende ruimte voor winkels in het Tamboerblok komt er immers voorlopig niet;
- en het achtergelegen binnenterrein met scholen blijft in de huidige maat gehandhaafd.

Op de plankaart is nog een bestemming woongebied aan de Paradijslaan tegen de begraafplaats te vinden. Hier geldt hetzelfde bezwaar als voor de bebouwing aan de Rusthoflaan: handhaaf ook hier de groenbestemming.

Reactie

Als gevolg van het ambtshalve voorgestelde aanpassing A4, het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid – 4, kan de zienswijze die hierover gaat, buiten behandeling blijven.

Ten aanzien van de bebouwing van de kleine locatie aan de begraafplaatsrand, welke in het ontwerp globaal als woongebied is bestemd (de 2 tot 5 woningen in Woongebied op locatie L1) wordt aangegeven dat het hier een gevoelige locatie betreft. Bebouwing van deze locatie vereist een minder globale en meer zorgvuldige afweging op basis van een concreet bouwplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het plan aan te passen door op de plankaart "Woongebied", locatie L1, te wijzigen in de bestemming "Groen". In combinatie met het laten vervallen van wijzigingsbevoegdheid – 4 kan in de regels artikel 17.2.10 bebouwingsnormen woningen nabij begraafplaats, komen te vervallen.

3.1.2 Behoud rooilijn Groot Trapezium

Het schrappen van het woonblok naast de R.K. begraafplaats heeft dezelfde voordelen voor het uitstekend gerenoveerde Groot Trapezium:

- behoud van de brede groenstrook langs de begrafenis muur met grote bomen;
- handhaven van de Rusthoflaan op de huidige positie, minder kosten dus;
- de rooilijn van de noordgevel aan weerszijden van het kruispunt loopt gewoon door;
- het uitstekend gerenoveerde Groot Trapezium met de winkelruimtes kan blijven staan;
- daarmee kunnen ondernemers voor de wijk behouden blijven; de aan hen beloofde vervangende ruimte voor winkels in het Tamboerblok komt er immers voorlopig niet;
- en het achtergelegen binnenterrein met scholen blijft in de huidige maat gehandhaafd.

Reactie

Als gevolg van het ambtshalve voorgestelde aanpassing A4, het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid – 4, kan deze zienswijze buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.

3.2 Hoogbouw bij Algemene Begraafplaats Crooswijk

Om dezelfde reden heeft de Raad van State goedkeuring onthouden aan de mogelijke bouw van een 61 meter (20 lagen) hoge woontoren aan de oostzijde van de Algemene Begraafplaats Crooswijk aan de Kerkhoflaan. In wijzigingsgebied 2 blijft deze bouwmogelijkheid gehandhaafd met drie beperkingen (art. 6.2.8.): ca. 26 meter afstand



tussen de begraafplaats en de bebouwingsgrens, tot een hoogte van 5 meter geen zicht op de begraafplaats en op de daarboven gelegen verdiepingen geen buitenruimte (maar wel ramen) aan de noordwestzijde van het blok. Dit levert nog steeds zicht vanuit de woningen op de begraafplaats waarmee de gevraagde piëteit niet gediend is. Daarom is het beter hier van hoogbouw af te zien.

Reactie

In "Wijzigingsbevoegdheid – 2" is de bouwmogelijkheid nabij de Algemene Begraafplaats voorzien. De bouwmogelijkheid vloeit direct voort uit het goedgekeurde Masterplan. Vanuit overwegingen van piëteit hebben wij een afstand gehouden tussen begraafplaats en woningen van 26 meter. En bovendien is zicht op een begraafplaats hier geen knelpunt, aldus de Inspectierichtlijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Mogelijkheden restauratie Reserveboezem III

In hoofdstuk 3 is weinig aandacht besteed aan de bouwgeschiedenis van de wijk vanaf 1910. Helaas is een aantal mooie baksteenblokken in het Wandeloordgebied reeds gesloopt, maar het driehoekige blok Reserveboezem III staat nog steeds overeind. Op verzoek van de gemeenteraad is in begin 2007 een cultuurhistorisch onderzoek gedaan door het adviesbureau STOA (stedenbouw openbare ruimte architectuur) met als conclusie:

'Het complex Reserveboezem III voegt zich in stedenbouwkundig opzicht goed tussen de beschermde monumenten (de beide begraafplaatsen) en de historische straatwand aan de Paradijslaan met de te sparen voormalige Stoomwasserij. Deze elementen vormen een ruimtelijk samenhangend, authentiek en functioneel bijzonder ensemble dat bij kan dragen aan het herkenbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de wijk.' De commissie voor Welstand en Monumenten heeft deze conclusie volmondig onderschreven.

Op verzoek van FBNC heeft Van Schagen Architecten een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de restauratiemogelijkheden van dit blok. Dit alles heeft helaas niet geleid tot een besluit tot handhaving. De Raad van State sprak van een onzorgvuldige voorbereiding. FBNC dringt aan op een andere opzet van de herstructurering van de Paradijshof - wijzigingsgebied 1 met behoud van Reserveboezem III.

Reactie

In hoofdstuk 3 is aandacht gegeven aan Stadsgezichten en monumenten en in paragraaf 3.6.4 is een aparte paragraaf gewijd aan het blok Reserveboezem III. De paragraaf gaat in op de ontstaansgeschiedenis en geeft ook aan dat bij het maken van het plan gevolg is gegeven aan de motie Çelik (raadsstuk 2006-275) om nader onderzoek te doen naar het wooncomplex.

Uit het onderzoek blijkt onder meer dat sprake is van een unieke cultuurhistorische waarde, maar blijkt ook dat het stedenbouwkundig concept in de jaren tachtig van de vorige eeuw door renovatie-ingrepen volledig verloren is gegaan.

Ten aanzien van Reserveboezem III heeft de Afdeling overwogen dat de gemeenteraad niet over voldoende informatie beschikte om een afgewogen besluit te kunnen nemen met betrekking tot het al dan niet handhaven van dit woonblok.

Betreffende informatie is thans wel beschikbaar. Hieruit volgt dat er geen aanleiding is om het complex op te nemen in de Monumenten Inventarisatie Projectlijst of aan te wijzen als Rijksmonument. Er bestaat derhalve geen aanleiding om tot handhaving van het blok Reserveboezem III over te gaan. Het is wel van belang het theoretisch cultuurhistorisch verhaal vast te leggen in een gedegen documentatie. Hetgeen reeds gebeurd is.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Gemeentelijke bijdrage en financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

Er wordt verwezen naar de Samenwerkingsovereenkomst van maart 2005 zonder cijfers en ook de gemeentelijke bijdragen aan de Samenwerkingsovereenkomst en later aan de bouw in het Wandeloordgebied worden niet vermeld. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt een gemeentelijke bijdrage van € 10 miljoen genoemd. Drie jaar later waren er in totaal € 23 miljoen extra investeringen nodig om de bouw van de blokken B en C langs de Boezemlaan mogelijk te maken. Daarvan was € 2 miljoen van het Rijk en € 9,5 miljoen van de gemeente Rotterdam, dat wil zeggen bijna € 40.000 gemeenschapsgeld per woning. FBNC vindt het noodzakelijk dat, mede gezien de voortdurende crisis in de bouw en de stagnerende kopersmarkt, er nog eens kritisch wordt gekeken naar de financiële uitvoerbaarheid. Het zg. Masterplan van de OCNC met ruim 70% appartementen wordt immers met de wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Reactie

Reclamant gaat voorbij aan de brief van B&W gericht aan de raad d.d. 19 juni 2009 (met kenmerk 3899311001) en aan de samenwerkingsovereenkomst 2005, waarin het belang bij en de noodzaak om Nieuw Crooswijk te realiseren is benadrukt. Partijen hebben gezamenlijk (financieel) bijgedragen aan het vinden van een oplossing om realisering van Wandeloord en de vervolgfases van Nieuw Crooswijk mogelijk te maken. Mocht het tekort na realisatie van het Wandeloordgebied kleiner blijken te zijn dan is becijferd, dan blijft de bijdrage aan Wandeloord van de gemeente en de OCNC ten goede komen aan het restant van Nieuw Crooswijk.

In de brief is sprake van indiening bij VROM in het kader van de stimuleringsmaatregel woningbouw en het toekennen van een eenmalige maximale subsidie van 11,5 miljoen euro uit ISV3-middelen. Dit is een bijdrage in het Wandeloordgebied van Nieuw Crooswijk aan de inrichting van de buitenruimte en het bouwrijp maken. Gegeven de aard en het doel van de bijdrage is het niet relevant om de uiteindelijk verstrekte totale bijdrage van 12,5 miljoen aan de herstructurering slechts toe te rekenen aan de eerste twee blokken van het Wandeloordgebied. Indien de bijdrage meer reëel wordt toegerekend aan alle nieuwe woningen in het herstructureringsgebied tot en met het Wandeloordgebied, dan komt de gemiddelde bijdrage op circa 16.000 euro per woning.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en voortschrijdend inzicht

Er zijn grote problemen in de wijk. Op 6 september 2010 hebben alle bewoners een brief ontvangen waarin gesteld is dat de uitvoering van de fases na het Wandeloordgebied ca. 3 à 5 jaar later zal zijn dan volgens de oorspronkelijke planning. Daarbij gaat men uit van start sloop in de Paradijshof in 2013. En ook dat is onzeker. De deelgemeente heeft i.v.m. de leefbaarheid van de wijk met de FBNC een convenant gesloten, waarin gesteld is dat er pas weer gesloopt mag worden als in het Wandeloordgebied de helft van de nieuwbouw (totaal 778 woningen) is verkocht of verhuurd aan particulieren. Het is maar de vraag of dat in de komende 2 jaar mogelijk is.

Doordat er zo veel vertraging is, zijn er grote problemen met de leefbaarheid ontstaan. Niet alleen is er al drie jaar de desolate kale vlakte, ook is er veel leegstand in de rest van Nieuw Crooswijk en zitten de lokale ondernemers in een onhoudbare situatie vanwege hun sterk geslonken afzetmarkt. Omdat de wijk genomineerd staat voor sloop op een onduidelijke datum, zijn bewoners en ondernemers weggetrokken of verminderen



zij hun inzet voor de wijk.

In de toelichting wordt evenmin ingegaan op de crisis in de bouw en de kopersmarkt en de daardoor veranderde publieke opinie omtrent stedelijke vernieuwing en herstructurering. In juli 2010 kondigde de gemeente Amsterdam een bouwstop aan voor bijna alle nieuwbouwprojecten in de stad, zowel voor woningen als van kantoren. Ook Rotterdam heeft aangekondigd een streep door vele bouwplannen te halen, maar Nieuw Crooswijk wordt daarbij niet genoemd.

Reactie

De uitvoering van de herstructurering heeft een belangrijke vertraging opgelopen, niet in laatste plaats als gevolg van de gewijzigde economische situatie. De planning van het Wandeloordgebied is voor het bestemmingsplan voldoende duidelijk.

De vertraging zet de leefbaarheid onder druk, maar met het afgesloten convenant zijn afspraken gemaakt die de leefbaarheid in de wijk dienen, juist tijdens de fase van herstructurering.

De publieke opinie over stedelijke vernieuwing en herstructurering is divers en over grootschalige herstructurering wordt genuanceerd gedacht. De gemeente Rotterdam heeft een streep gezet door meerdere bouwplannen, maar de herstructurering van Nieuw Crooswijk staat daar niet bij.

De oorspronkelijke doelstellingen voor heel Nieuw Crooswijk zijn nog steeds actueel en de kredietcrisis doet hier niets aan af, zij het dat de ontwikkeling van het gebied is getemporeerd.

Daarbij komt dat de ruimte bestaat om met woningtypologieën te schuiven. In het Masterplan zijn maximale aantallen genoemd. In het bestemmingsplan is ruimte voor afweging.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6. Gebruik wijzigingsplannen voor fasering herstructurering

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een opzet waarbij pas met de volgende fases kan worden begonnen als door de OCNC een wijzigingsplan bij de gemeente wordt ingediend. Met de keuze om alleen een wijzigingsbevoegdheid op basis van het Masterplan vast te leggen is het bestemmingsplan nodeloos beperkend met het oog op de toekomst. Een ander opzet van de herstructurering moet, bijvoorbeeld door middel van een globale uitwerkingsbevoegdheid, mogelijk zijn. De moeizame uitrol van het Masterplan Nieuw Crooswijk tot nu toe rechtvaardigt een nieuwe publieke discussie en democratische besluitvorming over de herstructurering van deze wijk.

Verder is in dit bestemmingsplan het initiatief voor wijzigingsplannen bij de OCNC gelegd en behoeven deze plannen slechts goedkeuring van het College van B&W. FBNC vindt dat nut en noodzaak van sloop- en bouwactiviteiten breder afgewogen moeten worden en daarbij ook de deelgemeente en raadscommissie moeten worden betrokken.

Reactie

De oorspronkelijke doelstellingen voor heel Nieuw Crooswijk zijn nog steeds actueel. Gemeente en deelgemeente staan nog steeds achter herstructurering volgens het Masterplan. Dit betekent dat ook geen globale bestemmingen met een uitwerkingsbevoegdheid gewenst zijn. De wijzigingsplannen zijn afgewogen en bieden een toetsingskader voor de ruimtelijke plannen voor het gebied. Zodra er duidelijkheid bestaat over de inrichting van vervolgfasen na het Wandeloordgebied kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het een bevoegdheid betreft en geen verplichting. Door het amendement blijft de gemeenteraad betrokken bij de deelprojecten in de volgende fasen en houdt tevens zicht op nut en noodzaak van de voorgestelde bouw- en sloopactiviteiten binnen de contouren



van het Masterplan Nieuw Crooswijk en de samenwerkingsovereenkomst.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Bewonersparticipatie in verleden en toekomst

FBNC pleit ervoor dat vanuit de (deel)gemeente en de woningcorporatie Woonstad extra inspanning wordt geleverd op leefbaarheid, het onderhoud van de woningen, de (tijdelijke) verhuur en de herhuisvesting, inclusief een evaluatie van de werking van de terugkeergarantie. In de toelichting op de wijzigingsbevoegdheid van de OCNC staat dat er geen inspraak van burgers mogelijk is op basis van de Inspraakverordening 2005. FBNC vraagt zich af of het juist is en vindt het in elk geval niet wenselijk. De gemeenteraad heeft ingestemd met het advies Samen Bouwen in Rotterdam een stedelijk protocol over bewonersparticipatie bij fysieke ingrepen in de stad. Gezien de aard van de fysieke opgave in Nieuw Crooswijk zou het protocol Samen Bouwen in Rotterdam met zijn afspraken over participatie van bewoners in de ontwikkeling van de (wijzigings)plannen, van toepassing moeten zijn.

Reactie

Het bestemmingsplan is opnieuw in de procedure gebracht na vernietiging van het goedkeuringsbesluit van GS door de Raad van State. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd op de punten milieuonderzoeken en piëteit op de begraafplaats bij uitspraak van 19 maart 2008. De afdeling is van oordeel dat de gemeenteraad in redelijkheid op hoofdlijnen met de nieuwe stedenbouwkundige structuur voor Nieuw Crooswijk heeft kunnen instemmen. In de huidige procedure is een inspraakronde in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan reeds een gepasseerd station.

Ten slotte wordt er nog op gewezen dat de gemeentelijke inspraakprocedure als hier bedoeld geen onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zodat het niet voeren van die gemeentelijke inspraakprocedure nimmer in strijd kan komen met de Wro en derhalve ook geen belemmering kan vormen voor de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 Leesbaarheid

De leesbaarheid van het bestemmingsplan is matig. Op de kaart vallen allerlei aanduidingen weg, omdat er over het geheel een kruisjesraster is gelegd.

Reactie

Het bestemmingsplan is in meerdere vormen aan het publiek beschikbaar gesteld. Primair is het plan digitaal te raadplegen, conform de nieuwe wettelijke standaard voor ruimtelijke plannen, de SVBP2008, op de landelijke website. Tevens wordt het plan aangeboden op de website van Rotterdam als een meer printbaar papieren plan, om aan te sluiten bij de al langer gangbare behoefte aan een geprinte versie. Vanwege de grote hoeveelheid informatie gevoegd in een bestand is de leesbaarheid van een dergelijk printbare versie niet direct goed. De mogelijkheid bestaat om selectief informatie te laten zien en weg te laten, waardoor de leesbaarheid vele malen beter wordt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



4. Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier (BHS)

4.1 Geaccordeerd door Raad van State

Op blz. 15 van het bestemmingsplan wordt gesteld dat het Bestemmingsplan I door de Raad van State is geaccordeerd voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet en de keuze voor herstructurering. Hiertegen tekent BHS protest aan.

Deze stelling geldt slechts voor het Bestemmingsplan I. Deze is afgekeurd door de Raad van State en is inmiddels achterhaald door de huidige economische crisis. Er kan beter voor een ander plan gekozen worden (zie plan van de particuliere eigenaren, gemaakt door architectenbureau 24H).

Reactie

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten vernietigd bij uitspraak van 19 maart 2008, met als argument dat de Afdeling niet kon toetsen welke verkeersgegevens ten grondslag hadden moeten worden gelegd aan de rapportages inzake luchtkwaliteit en geluid, omdat de onderliggende verkeerscijfers, behorende bij het luchtkwaliteitsrapport niet overeenstemden met de verkeersgegevens, die waren gehanteerd bij het Besluit hogere grenswaarden. Daarnaast ontbrak een belangenafweging met betrekking tot de in acht te nemen piëteit voor het gebied gesitueerd nabij de begraafplaatsen.

Daarentegen heeft de Afdeling geoordeeld dat de noodzaak tot grootschalige herstructurering voldoende overtuigend is onderbouwd (zie overweging 2.12 van de uitspraak). "Verweerder heeft bij zijn beslissing in redelijkheid van belang kunnen achten dat met een grootschalige herstructurering mogelijkheden ontstaan tot het bouwen van parkeergelegenheden ondergronds en het verruimen en verbreden van het straatbeeld door het verleggen en wijzigen van bestaande rooilijnen. Ook heeft hij van belang kunnen achten dat het verkrijgen van een meer gedifferentieerd woningaanbod in de wijk in belangrijke mate kan worden bevorderd indien voor nieuwbouw wordt gekozen." De Afdeling is van oordeel dat de gemeenteraad in redelijkheid op hoofdlijnen met de nieuwe stedenbouwkundige structuur voor Nieuw Crooswijk heeft kunnen instemmen. Gemeente en deelgemeente staan nog steeds achter de herstructurering volgens het Masterplan. Specifiek voor het Schutterskwartier geldt, dat door het verbreden van het wegprofiel van de Linker Rottekade bij handhaving van de bestaande verkavelingsrichting een opzet met drie ondiepe bouwblokken zou ontstaan. In plaats daarvan is gekozen voor een ruimere opzet met twee bouwblokken. De oriëntatie van de woonstraat is veranderd van noord-zuid naar oost-west, waardoor de bezonning verbetert en de tussenliggende straat uitkomt aan de Rotte. De straat wordt daarbij verbreed met een openbaar plantsoen.

In het plan van de particuliere eigenaren, gemaakt door architectenbureau 24H, werd uitgegaan van het (deels) handhaven van de bestaande structuur. Door de keuze voor het handhaven van de Rakstraat en het terugleggen van de rooilijn aan de Linker Rottekade dreigde het westelijk blok te klein te worden om tuinen en gebouwde parkeervoorzieningen op het binnenterrein mogelijk te maken. Het binnenterrein van het oostelijk blok zou daarentegen groter worden dan noodzakelijk, terwijl er geen ruimte zou resteren voor een openbaar plantsoen van enige omvang, zoals in het Masterplan was voorzien. Op basis hiervan heeft de gemeente het alternatieve plan afgewezen en vastgehouden aan de opzet van het Masterplan.

Wel is hierbij eerst in het Masterplan en later in het bestemmingsplan een aanpassing opgenomen, die het mogelijk heeft gemaakt, de bestaande panden Excercitiestraat 15 t/m 28 en Schuttersweg 89 t/m 95 in de verkaveling in te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



4.2 Onvoldoende concreet bestemmingsplan

Er is geen sprake van een concreet bestemmingsplan, buiten het Wandeloordgebied is er over het hele plangebied op de plankaart een raster gelegd met verschillende mogelijkheden voor herstructurering. Dit zorgt voor grote onzekerheid. Concrete plannen worden niet uitgerold, maar op de plankaart is er nu sprake van diverse mogelijke scenario's. Zo te bestemmen (of juist niet te bestemmen) zorgt voor onzekerheid, dit geldt voor alle bewoners in de wijk en de winkeliers en ondernemers in het bijzonder de particuliere eigenaren die geschaad worden voor jaren in hun eigendomsrecht. Verzocht wordt goedkeuring voor Wandeloordgebied en afkeuring voor de rest van het bestemmingsplan (het amendement PvdA/Çelik) maakt dit mogelijk.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de herstructurering van het Wandeloordgebied direct bestemd. De overige gebieden zijn eveneens direct bestemd, met bestemmingen die overeenkomen met de huidige situatie, maar geactualiseerd en daarmee aansluitend op de wettelijke norm voor standaard vergelijkbare bestemmingsplannen, SVBP.

Na het intrekken van "wijzigingsbevoegdheid – 4" is nog voor drie gebieden sprake van een wijzigingsbevoegdheid, omdat verwacht wordt dat deze gebieden binnen afzienbare tijd geherstructureerd worden. Gemeente en deelgemeente geven met de wijzigingsbevoegdheid het kader voor die herstructurering. Met het bestemmingsplan wil de gemeente richting geven aan de herstructurering en volgt daarbij het Masterplan.

In paragraaf 2.4 is aangegeven hoe en wanneer de deelprojecten aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd, met verwijzing naar overweging "F" van de Samenwerkingsovereenkomst. Hierbij geldt dat geen overeenstemming bereikt kan worden, zoals bedoeld in die overweging, indien de raad daar niet mee instemt, en met uitzondering van de al vastgelegde deelprojecten tot en met het Wandeloordgebied. Dit amendement zorgt ervoor dat de gemeenteraad betrokken blijft bij de deelprojecten en de volgende fasen en aldus zicht kan houden op nut en noodzaak van de voorgestelde bouw- en sloopactiviteiten binnen de contouren van het Masterplan Nieuw Crooswijk en zonodig een nieuwe afweging kan maken.

Voor schaderegelingen zijn aparte instrumenten in het leven geroepen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3. Financiële onhaalbaarheid

Opgemerkt wordt dat er geen financiële kosten/baten analyse in het bestemmingsplan is opgenomen en ook dat de financiële haalbaarheid van het totale bestemmingsplan niet is doorgerekend door externe en onafhankelijke adviseurs.

Al eerder zijn er vraagtekens gezet bij de financiële haalbaarheid en na vier jaar is wel bewezen dat het niet realiseerbaar is en sprake is van een totale kapitaalvernietiging. De bouw van de eerste twee blokken in het Wandeloordgebied kon alleen worden gestart met een subsidie van € 11,5 miljoen aan Rijksgelden en om een dreigend faillissement van de OCNC af te wenden. Daarbij komt nog dat de huidige economische situatie zich niet leent voor risicovolle nieuwbouwprojecten (zie AD 25 oktober 2010: Streep door bouwprojecten, waarin Wethouder Karakus verklaart: 'Bouwen voor leegstand is niet de bedoeling'). Bovendien wordt er niet voldaan aan de eis dat binnen tien jaar met alle bouwfases een start is gemaakt.

Reactie

In hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan wordt de financiële haalbaarheid van het plan toegelicht. In de brief van B&W gericht aan de raad d.d. 19 juni 2009 (met kenmerk 3899311001) en in de samenwerkingsovereenkomst 2005, is het belang bij en de noodzaak om Nieuw Crooswijk te realiseren benadrukt. OCNC, gemeente en Rijk



hebben gezamenlijk (financieel) bijgedragen aan het vinden van een oplossing om realisering van Wandeloord en de vervolgfases van Nieuw Crooswijk mogelijk te maken. Mocht het tekort na realisatie van het Wandeloordgebied kleiner blijken te zijn dan is begijferd, dan blijft de bijdrage aan Wandeloord van de gemeente en de OCNC ten goede komen aan het restant van Nieuw Crooswijk.

Er is sprake van indiening bij VROM in het kader van de stimuleringsmaatregel woningbouw en het toekennen van een eenmalige maximale subsidie van 11,5 miljoen euro. Dit is een bijdrage in het Wandeloordgebied van Nieuw Crooswijk aan de inrichting van de buitenruimte en het bouwrijp maken. Onderhavige subsidie wordt gedekt uit ISV3-middelen en de stimuleringsmaatregel.

De ontwikkelingen in Wandeloordgebied zijn voldoende concreet in beeld om direct te bestemmen in het bestemmingsplan. Verwacht wordt dat deze ontwikkelingen zeker binnen 10 jaar gerealiseerd zullen zijn.

Ook al betreft het hier toelatingsplanologie en is er van een eis om te starten geen sprake, de plandelen die nu met een wijzigingsbevoegdheid bestemd zijn kunnen, na toepassing van die bevoegdheid, een aanvang hebben binnen tien jaar.

De planning van OCNC laat zien dat de uitvoering van de laatste realisatiefase, "wijzigingsbevoegdheid – 4" (te weten Trapezium, blokken 12 en 13, en Begraafplaatsrand, blok 14, locatie L3) gepland staat aan het einde van de geldigheidsduur van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II. Bij een geringe doorschuif in de planning wordt voor deze fase de 10-jarige geldigheidsduur van het bestemmingsplan overschreden. Daarom is ambtelijk voorgesteld om "wijzigingsbevoegdheid – 4" niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4. Huiseigenaren leveren alternatief plan

In hoofdstuk 8 wordt gesteld dat het alternatieve plan, ingediend door Particulieren huiseigenaren (architectenbureau 24H), geen verbetering betekent van het Masterplan. BHS bestrijdt dit en stelt dat het alternatieve plan 24H wel degelijk en nog steeds een verbetering is en wel om twee redenen:

1. De bestaande stratenstructuur blijft behouden, bij gelijk aantal beschikbare woningen als het aantal woningen zoals voorzien in het Masterplan.
2. De huiseigenaren behouden hun woningen en worden niet onteigend.

Ook wordt vermeld dat de particuliere eigenaren een gelijkwaardig plan hebben gepresenteerd, waarvan wij vinden dat dit plan nog steeds het uitgangspunt kan zijn voor het behoud van het Schutterskwartier. De vermeende slechte panden in de Rakstraat zijn inmiddels gesloopt. Bovendien kan er van de eigenaren niet verwacht worden dat het alternatieve plan het Masterplan overstijgt. Het alternatieve plan is nooit zorgvuldig op de uitkomsten beoordeeld of uitgerekend. Ook hebben de eigenaren getracht om met WBR (nu Woonstad) te komen tot een raamovereenkomst met ondersteuning van een juridisch adviseur (Verhaen adviesgroep). De OCNC heeft dit traject stelselmatig tegengewerkt c.q. geboycot.

Participatie in relatie tot de particuliere eigenaren was en is nog steeds een wassen neus. Steeds is afgehouden dat deze groep eigenaren een constructieve bijdrage kon leveren aan de opbouw van hun eigen wijk.

BHS verzoekt:

1. Het Masterplan Nieuw Crooswijk los te laten in navolging van Amsterdam (NRC 22 oktober 2010 nieuwbouw in Amsterdam wordt stopgezet in probleemwijk).
2. Het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II niet vast te stellen, met uitzondering van het Wandeloordgebied.

Voordelen:

1. Rooilijnen worden nu niet vastgelegd, zodat er ruimte blijft binnen het plan. In de



- toekomst zijn andere visies mogelijk.
2. Er wordt niet gebouwd zoals nu lijkt te gebeuren voor leegstand in blokken A, B en C in het Wandeloordgebied (verhuur weinig interesse en verkoop minder dan de helft na twee jaar in blok A).
 3. Geen bouw van 70% appartementen, maar meer ruimte voor grondgebonden eengezinswoningen, zoals reeds gerealiseerd door de particuliere eigenaren in Schutterskwartier.
 4. Geen geplande hoogbouw Algemene Begraafplaats en geen bouw tegen de muur van RK Begraafplaats, zodat de piëteit gewaarborgd blijft.
 5. Behoud blok Reserveboezem III (motie Çelik zie STOA-rapport).
 6. Geen veranderde stratenstructuur van het Schutterskwartier, zodat er geen geplande hoogbouw komt in de vorm van appartementen tegenover de te behouden noordzijde Paradijslaan i.v.m. lichtinval en bezonning van de woningen van de huidige bewoners.
 7. De huidige particulieren eigenaren zijn reeds in het bezit van bovengenoemde grondgebonden eengezinswoningen en derhalve is onteigening niet aan de orde.
 8. Conclusie voor het totaal is er dat er geen sprake is van kapitaalvernietiging voor eigenaren noch voor Woonstad en dat er geen misbruik is van gemeenschapsgelden.

Reactie

In de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is het alternatieve plan beoordeeld. Naar aanleiding van het alternatieve plan is het ontwerp licht aangepast (zie 4.1), waardoor een deel van de bebouwing niet geherstructureerd hoeft te worden. Verder is het alternatieve plan niet overgenomen, waardoor de herstructureringsplannen grotendeels gebaseerd blijven op het Masterplan.

De herstructurering wordt niet stopgezet, maar wordt wel aan voorwaarden verbonden, zodat per fase nieuwe afwegingsmomenten voor de gemeenteraad beschikbaar blijven. In het bestemmingsplan is de herstructurering van het Wandeloordgebied voorzien, en zijn de overige buurten conform de huidige situatie bestemd. Herstructurering van de overige gebieden is pas mogelijk na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

In reactie op de gestelde voordelen:

1. De oorspronkelijke doelstellingen voor heel Nieuw Crooswijk zijn nog steeds actueel. Gemeente en deelgemeente staan nog steeds achter herstructurering volgens het Masterplan;
2. Niet in te zien is waarom gebouwd zou worden voor de leegstand. De blokken A, B en C in het Wandeloordgebied zijn inmiddels grotendeels verhuurd of verkocht en de woningmarkt trekt inmiddels weer enigszins aan;
3. In het bestemmingsplan is voor de verhouding appartementen / grondgebonden woningen ruimte ingebouwd voor afweging;
4. De piëteit is voldoende gewaarborgd met de aangepaste regels en aan te houden afstand;
5. Reserveboezem III is direct bestemd en kan pas na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid geherstructureerd worden;
6. Hogere bebouwing aan de Paradijslaan is pas mogelijk na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden die daaraan verbonden zijn;
7. Onteigening is pas aan de orde na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en de daaraan verbonden voorwaarden;
8. Door een gefaseerde uitvoering en de daarbij terugkerende financiële afwegingen dient een financiële onderbouwing ervoor te zorgen dat kapitaalvernietiging wordt voorkomen, zowel voor particulieren als voor de gehele gemeenschap.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5. Noot van kritiek

Het bestemmingsplan van 159 pagina's exclusief de bijlagen en kaarten (ruim 300 bladzijden), ligt alleen ter inzage op 3 locaties. Er kunnen ter plaatse geen kopieën gemaakt worden, veel te veel werk (zeggen medewerkers van de betrokken instanties). Bij het downloaden van de gegevens valt het rasterwerk over plankkaart weg of is nauwelijks zichtbaar. Aan de bewoners in de wijk wordt op deze wijze misleidende informatie gegeven, dan wel niet verstrekt. Dit is een kwalijke zaak mede gezien het feit dat dit raster op de plankkaart een grote verandering en een grote onduidelijkheid betekent voor de toekomst van de wijk.

Tevens is het uitermate misleidend dat in de inleiding van Bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II wordt aangegeven, dat dit plan slechts op enkele punten afwijkt van het vorige, zodat de bewoners, zogenaamd gerustgesteld worden en niet gemotiveerd worden om verder nauwkeurig en gedetailleerd het bestemmingsplan te lezen.

Reactie

Het bestemmingsplan is in meerdere vormen aan het publiek beschikbaar gesteld, waaronder ook in papieren vorm op 3 locaties in de deelgemeente. Primair is het plan digitaal te raadplegen, conform de nieuwe wettelijke standaard voor ruimtelijke plannen, de SVBP2008, op de landelijke website. Tevens wordt het plan aangeboden op de website van Rotterdam, als een meer printbaar papieren plan, om aan te sluiten bij de al langer gangbare behoefte aan een geprinte versie. Vanwege de grote hoeveelheid informatie gevoegd in een bestand is de leesbaarheid van een dergelijk printbare versie niet direct goed. De mogelijkheid bestaat om selectief informatie te laten zien en weg te laten, waardoor de leesbaarheid vele malen beter wordt.

Niet in te zien is waarom sprake zou zijn van misleiding. In de inleiding van het plan is reeds in de eerste alinea onomwonden gesteld dat er aanleiding is om op grote schaal in te grijpen in de wijk en woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen.

In de bekendmaking van 6 oktober 2010 is aangegeven, dat het plan in de plaats komt van het op 2 maart 2006 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Crooswijk. In die bekendmaking is aangegeven, dat door de Raad van State aan enige delen goedkeuring onthouden is en dat een snelle reparatie van die delen niet mogelijk was. Aangegeven is dat nieuwe onderzoeken zijn uitgevoerd en dat de begraafplaatsranden anders bestemd zijn. Inhoudelijk wijkt het bestemmingsplan niet af van het in 2006 vastgestelde plan, behoudens de genoemde punten, tevens zijn locaties met wijzigingsbevoegdheid bestemd, waar eerder sprake was van een directe bestemming.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren

5. Nieuwe Bewoners van Nieuw Crooswijk (NBNC)

Zienswijze is ondertekend door 59 bewoners.

5.1. In strijd met geldende wet- en regelgeving

De gemeente had er verstandig aan gedaan de onderbouwing van andere thema's in het bestemmingsplan te actualiseren. Thans vigerende regelgeving op het gebied van wonen, ruimtelijke ordening, wijkenbeleid en bewonersparticipatie zijn niet meegenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Betreffende paragrafen lijken ongewijzigd sinds 2006. Een voorbeeld is het in hoofdstuk 2 behandelde rijksbeleid. Daarbij wordt de '56 wijken aanpak' genoemd in het kader van de VROM Actieprogramma Herstructurering. Sinds 2007 is de '56 wijken aanpak' echter overgegaan in de '40 wijken aanpak'. Nieuw Crooswijk is een van de 40 zogenoemde 'Vogelaarwijken' (al is de aanpak inclusief



bijbehorende budgetten, nauwelijks aangewend in de wijk). Op zijn minst moet onderzocht worden in hoeverre dit ontwerpbestemmingsplan op vigerende regelgeving is gebaseerd, om te voorkomen dat er sprake zou zijn van onzorgvuldig bestuur.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op geldende wet- en regelgeving. Dat neemt niet weg dat gedurende het proces van voorbereiding en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de wet- en regelgeving aan verandering onderhevig is. Zo is het aangehaalde rijksbeleid inderdaad in de tussentijd veranderd, echter de concrete gevolgen van het aangehaalde beleid voor dit bestemmingsplan en de bepalingen in het plan zijn marginaal of nihil.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting par 2.1.2 te actualiseren, zodat daarin naar de 40 Vogelaarwijken wordt verwezen.

5.2. Duurzaamheid

Dit ontwerpbestemmingsplan vertoont een totaal gebrek aan ambitie op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Geconstateerd wordt slechts: 'Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld' en 'het beleid van de gemeente is erop gericht zo veel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet'. Dit ontwerpbestemmingsplan legt echter geen basis voor een verdere bijdrage aan dat klimaatprogramma of dat collectieve warmtenet. Het komt niet verder dan 'bekijken' of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

Reactie

Regels inzake duurzaamheid kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd en kunnen derhalve geen toetsingskader vormen in het bestemmingsplan, omdat deze niet planologisch relevant zijn.

Het bestemmingsplan is niet de basis voor aansluiting op het warmtedistributienet. Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter. De nieuwe woningen worden aangesloten op het warmtedistributienet.

Het bestemmingsplan maakt het uitvoeren van groene daken niet onmogelijk. De gemeente heeft een convenant met ontwikkelaars getekend over duurzaamheid en wil door middel van subsidie de aanleg van groene daken stimuleren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3. Achterhaald met betrekking tot de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt

De stagnatie in de verkoop is ook voelbaar in Nieuw Crooswijk: de Ontwikkelings Combinatie Nieuw Crooswijk (OCNC) heeft nog altijd niet alle woningen van het in april 2010 opgeleverde eerste blok Nieuw Trapezium verkocht. Het Masterplan Nieuw Crooswijk dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan, wil 70 procent (koop)appartementen in het hoogste marksegment realiseren en zo'n 30 procent sociale woningbouw. Omdat appartementen zeer slecht verkopen, hebben gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars in vrijwel alle herstructureringsgebieden in Nederland hun plannen aangepast. In plaats van verdichting gaat men over tot verdunning; in plaats van appartementen, bouwt men grondgebonden (eengezins)woningen. In Nieuw



Crooswijk is dat niet anders.

De OCNC heeft al laten doorschemeren in de volgende blokken (B t/m F) in het Wandeloordgebied in plaats van de geplande appartementen, meer grondgebonden woningen te willen bouwen. Op 17 maart 2009 kwam het nieuws naar buiten dat de OCNC kampt met een tekort van 60 tot 80 miljoen euro om het Masterplan te realiseren. Daarop werd 23 miljoen extra geïnvesteerd om de bouw van de blokken B en C in het Wandeloordgebied mogelijk te maken. Twee miljoen euro daarvan was afkomstig van het Rijksstimuleringsbudget voor de bouw uit het crisismaatregelenpakket, en 9,5 miljoen euro kwam van de gemeente Rotterdam, dat wil zeggen bijna 40.000 euro gemeenschapsgeld per woning. Dergelijke extra noodzakelijke overheidsinvesteringen zetten vraagtekens bij de financiële uitvoerbaarheid van het hele Masterplan. Ondertussen blijft de vraag naar (betaalbare) huurwoningen onverminderd en neemt zelfs toe. Huurders in Profiel laat verder duidelijk zien dat het proces van vergrijzing en ontgroening al aan de gang is. De verwachting is dat door de demografische wijziging de belangstelling naar huurwoningen in de komende jaren verder zal stijgen. Dit soort actuele gegevens zijn niet betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee dreigt het woningbouw mogelijk te maken, waar geen vraag naar is.

Reactie

Reclamant gaat voorbij aan de brief van B&W gericht aan de raad d.d. 19 juni 2009 (met kenmerk 3899311001) en aan de samenwerkingsovereenkomst, waarin het belang bij en de noodzaak om Nieuw Crooswijk te realiseren is benadrukt. Partijen hebben gezamenlijk (financieel) bijgedragen aan het vinden van een oplossing om realisering van Wandeloord en de vervolgfases van Nieuw Crooswijk mogelijk te maken. Mocht het tekort na realisatie van het Wandeloordgebied kleiner blijken te zijn dan is becijferd, dan blijft de bijdrage aan Wandeloord van de gemeente en de OCNC ten goede komen aan het restant van Nieuw Crooswijk.

Er is sprake van indiening bij VROM in het kader van de stimuleringsmaatregel woningbouw en het toekennen van een eenmalige maximale subsidie van 11,5 miljoen euro. Dit is een bijdrage in het Wandeloordgebied van Nieuw Crooswijk aan de inrichting van de buitenruimte en het bouwrijp maken. Onderhavige subsidie wordt gedekt uit ISV3-middelen en de stimuleringsmaatregel.

Gegeven de aard en het doel van de bijdrage is het niet relevant om de totale bijdrage van 12,5 miljoen aan de herstructurering slechts toe te rekenen aan de eerste twee blokken van het Wandeloordgebied. Indien de bijdrage meer reëel wordt toegerekend aan alle nieuwe woningen in het herstructureringsgebied t/m het Wandeloordgebied, dan komt de gemiddelde bijdrage op circa 16.000 euro per woning.

Het Masterplan gaat er niet van uit dat in Nieuw Crooswijk extra aanbod wordt gerealiseerd op een eventuele vraag naar (betaalbare) huurwoningen, ook al is er mogelijk sprake van een proces van vergrijzing en ontgroening. Als beleidskader is in stadsregioverband vastgelegd waar alle sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dit beleid wordt gerespecteerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4. Demografische en sociaaleconomische samenstelling achterhaald

De plannenmakers willen door de herstructurering een ander soort bedrijvigheid in Nieuw Crooswijk aantrekken; namelijk 'vrije beroepen, (kunst)ateliers, (kleinschalige) kantoren en niet-commerciële voorzieningen', aldus het ontwerpbestemmingsplan. Deze bedrijvigheid zou hoofdzakelijk in de plinten van de bebouwing langs de lanen gerealiseerd moeten worden. Wie in november 2010 door Nieuw Crooswijk loopt ziet dat deze gewenste bedrijvigheid al aanwezig is. Er zijn legio kunstenaars aan het wonen en werken in de wijk, vaak in om-niet panden. Wie de (nieuwe) bewoners kent weet dat er



veel startende ondernemers tussen zitten die thuis werken. In de voormalige bedrijfs- en winkelruimtes in de wijk zijn winkeltjes en expositieruimtes gerealiseerd zoals de Witte Slagerij. Zowel wat betreft de sociale problematiek als de bedrijvigheid in Nieuw Crooswijk is het ontwerpbestemmingsplan dus gebaseerd op achterhaalde gegevens. In sociaal, fysiek en economisch opzicht is de wijk inmiddels drastisch veranderd. De doelstellingen voor de herstructurering van Nieuw Crooswijk zoals geformuleerd in de Structuurvisie ('een groene, kindvriendelijke stadswijk tussen Bos en Rotte'), zouden getoetst moeten worden aan de actuele situatie in Nieuw Crooswijk. Dat zou de basis moeten zijn van dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De oorspronkelijke doelstellingen voor heel Nieuw Crooswijk zijn nog steeds actueel. Gemeente en deelgemeente staan nog steeds achter herstructurering volgens het Masterplan.

Te verwachten is dat de samenstelling van de wijk tijdens het proces van herstructurering zal wijzigen en dat de wijk tijdens deze lange periode aan verschillende *doelgroepen huisvesting zal bieden. De basis voor het nieuwe bestemmingsplan blijft na* herstructurering nog steeds de keuze voor de doelgroepen geformuleerd in de Structuurvisie met een groene, kindvriendelijke stadswijk tussen Bos en Rotte.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5. Achterhaalde feiten over bewonersparticipatie

Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat er bij het opstellen van het Masterplan veel ruimte is geboden aan bewonersparticipatie en de reacties op het concept-Masterplan hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Het zou opgesteld zijn door het stedenbouwkundig bureau West8 'in samenwerking met diverse bewonersorganen'. Dit laatste is pertinent onjuist, zo blijkt uit 'Burgerparticipatie in Rotterdam' een in 2006 gepubliceerd rapport van de Erasmus Universiteit Rotterdam. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er nu geen inspraak van burgers over de herstructurering meer mogelijk is op basis van de Inspraakverordening 2005. Reclamant betwijfelt of dit juist is en vindt het in elk geval niet wenselijk. De Rotterdamse gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 ingestemd met het advies Samen Bouwen in Rotterdam, een stedelijk protocol over bewonersparticipatie bij fysieke ingrepen in de stad. Gezien de aard van de fysieke opgave in Nieuw Crooswijk zou het protocol Samen Bouwen in Rotterdam, met zijn afspraken over participatie van bewoners in de ontwikkeling van de (wijzigings-) plannen, van toepassing moeten zijn.

Ook op het gebied van bewonersparticipatie is het ontwerpbestemmingsplan dus achterhaald. Het EUR-rapport heeft nieuw licht geworpen op de ontstaansgeschiedenis van het Masterplan. En inmiddels heeft de gemeente een protocol over bewonersparticipatie aangenomen, juist om problemen zoals die in Nieuw Crooswijk ontstonden door gebrekkige bewonersparticipatie voortaan te voorkomen. Deze zaken buiten beschouwing laten, duidt opnieuw op onzorgvuldigheid. Daarom moet het ontwerpbestemmingsplan worden herzien.

Reactie

Het concept Masterplan is begin 2004 een uitgebreid traject ingegaan, waarbij bewoners en andere belanghebbenden kennis konden nemen van het plan, hun vragen konden stellen en ook hun reactie konden geven. Voor deze inspraak, die overigens wettelijk niet verplicht is, zijn in februari en maart zogenaamde schakelgroepen georganiseerd voor huurders, eigenaren en (cultureel) ondernemers. Deze schakelgroepen zijn meerdere keren met de makers van het Masterplan bij elkaar gekomen in kleinschalige inspraakbijeenkomsten waarin vragen konden worden gesteld en opmerkingen konden



worden gemaakt. Parallel aan de schakelgroepen konden belanghebbenden het infopunt aan de Paradijslaan bezoeken, waar een maquette van het plan stond en waar zij konden reageren op het Masterplan. Tot slot was het ook mogelijk om schriftelijk te reageren. Nadat alle dubbeltellingen waren verwijderd bleven er uiteindelijk zo'n 55 verzoeken en reacties over.

Veel van de reacties hadden betrekking op het Sociaal Statuut Nieuw Crooswijk; een document waarin afspraken staan over hoe het WBR en huurders met elkaar omgaan. Het WBR heeft samen met bewoners een werkgroep opgericht die zich heeft uitgesproken over de gewenste aanvullingen.

De suggesties uit de inspraak die betrekking hadden op het Masterplan zijn door de OCNC getoetst aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie. Uit de inspraak zijn uiteindelijk vijf suggesties naar voren gekomen die hebben geleid tot wijzigingen in het concept Masterplan:

- een aantal (30-50) koopwoningen zal worden omgezet naar huurwoningen in het middeldure marktsegment;
- een deel van de recente nieuwbouwwoningen aan de Kerkhoflaan blijft voorlopig (tot 2012) gehandhaafd;
- 24 nieuwbouwwoningen aan de Rusthoflaan blijven gehandhaafd; bij deze woningen wordt wel de gevel opgeknapt. Door het handhaven van deze woningen is een tussenstraatje tussen de Rusthoflaan en de nieuwe avenue in het Wandeloordgebied verdwenen;
- bij volledige nieuwbouw van het Schutterskwartier zullen de gevelwanden refereren aan de gevels van de bestaande panden;
- er worden huurunits ontwikkeld die aan ondernemers zullen worden aangeboden;
- het alternatieve plan heeft tot gevolg gehad dat enkele panden aan de Exercitiestraat in het ontwerpbestemmingsplan zijn gehandhaafd.

De Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier heeft een alternatief plan voor het Schutterskwartier opgesteld. Dit plan is aangeboden aan wethouder Sociale Zaken, Wijken en Buitenruimte. Deze heeft het alternatieve plan van de bewoners zorgvuldig afgewogen en het standpunt schriftelijk en mondeling aan de Belangenvereniging teruggekoppeld. Het alternatieve plan en de schriftelijke reactie daarop van 2 november 2004 zijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Het alternatieve plan is getoetst aan het bestuurlijke kader voor de herstructureringsplannen: de Structuurvisie. Daarin is voor het Schutterskwartier geconcludeerd dat het gezamenlijk streven van (deel)gemeente en OCNC is gericht op het slopen en nieuw bouwen van het Schutterskwartier. De Structuurvisie geeft drie redenen om eventueel af te wijken van dit standpunt. Het gaat dan om nieuwe inzichten: op basis van de stedenbouwkundige uitwerking in het Masterplan; in de mogelijkheden tot onteigening; naar aanleiding van gesprekken tussen de OCNC en de Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier en/of individuele eigenaren. Op basis van de Structuurvisie is geconcludeerd dat het alternatieve plan voor het Schutterskwartier geen verbetering is ten opzichte van het Masterplan van de OCNC.

Met betrekking tot de inspraak van burgers wordt opgemerkt dat in de huidige bestemmingsplanprocedure een inspraakronde die in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan kan worden gehouden, reeds een gepasseerd station is.

Verder wordt er nog op gewezen dat de gemeentelijke inspraakprocedure als hier bedoeld geen onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zodat het niet voeren van die gemeentelijke inspraakprocedure nimmer in strijd kan komen met de Wro en derhalve ook geen belemmering kan vormen voor de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



5.6. Geen ruimte voor progressieve, stedelijke vernieuwing en duurzaamheid

Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen ruimte voor progressieve (stedelijke) vernieuwing en duurzaamheid. De wijzigingsbevoegdheid moet omgezet worden in een uitvoeringsbevoegdheid.

Met het oog op een alternatieve, financieel wél haalbare vorm van stedelijke vernieuwing heeft een aantal (nieuwe) wijkbewoners vorig jaar gewerkt aan een projectplan voor Reserveboezem III, het woningbouwcomplex in de Paradijshof van grote cultuur-historische waarde voor Rotterdam. Het project wil in Reserveboezem III een sociaal-ecologisch zelfbeheerexperiment in de volkshuisvesting realiseren, door een vereniging van huurders de gelegenheid te geven een gemeenschappelijke woonvorm te ontwikkelen, waarin geëxperimenteerd wordt met manieren om zelfvoorzienend te leven. Er leven ook andere ideeën in de wijk onder (nieuwe) bewoners. Bijvoorbeeld om het Schutterskwartier in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (duurzaam) te renoveren en niet alleen op de Paradijslaan, maar ook elders in de wijk kluswoningen te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan biedt echter helaas geen mogelijkheid voor dit soort innovatieve ideeën. In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een opzet waarbij pas met de volgende fases kan worden begonnen als door de OCNC een wijzigingsplan bij de gemeente wordt ingediend. Maar met de keuze om alleen een wijzigingsbevoegdheid op basis van het Masterplan vast te leggen, is het bestemmingsplan nodeloos beperkend met het oog op de toekomst. Een andere opzet van de herstructurering moet mogelijk zijn, bijvoorbeeld door middel van een globale uitwerkingsbevoegdheid, zodat ook de voorgestelde projecten mogelijk worden.

Reactie

Het Masterplan ligt ten grondslag aan het herstructureringsplan voor het gebied. Het *alternatieve plan voor collectief particulier opdrachtgeverschap of een sociaal zelfbeheerexperiment* in de volkshuisvesting passen daar niet in.

Door in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen doet het bestemmingsplan niet alleen uitspraken over het primair toegestane gebruik en functies, maar geeft het tevens richting aan de mogelijk toekomstige herstructureringsplannen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7. Breder afwegen van wijzigingsplannen en burgerparticipatie

In dit ontwerpbestemmingsplan is het initiatief voor wijzigingsplannen bij de OCNC gelegd en behoeven deze plannen slechts goedkeuring van het College van B&W. Wij vinden dat nut en noodzaak van sloop- en bouwactiviteiten (conform motie Çelik) breder afgewogen moeten worden en daarbij ook de deelgemeente en gemeenteraad (raadscommissie) moeten worden betrokken. Zoals eerder beargumenteerd zou daarbij niet alleen binnen de contouren van het Masterplan gekeken moeten worden. Het eerder genoemde EUR-rapport 'Burgerparticipatie in Rotterdam' doet in zijn slotconclusies de aanbeveling om bij het procesmanagement van grote stedelijke projecten de rol van de gemeenteraad te versterken. De raad kan zich daarin opstellen als bewaker van de democratische kwaliteit van de besluitvorming. De gebrekkige en moeizame uitrol van het Masterplan Nieuw Crooswijk tot nu toe rechtvaardigt een nieuwe publieke discussie en democratische besluitvorming over de herstructurering van deze wijk.

Reactie

In paragraaf 2.4 is aangegeven hoe en wanneer de deelprojecten aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd, met verwijzing naar overweging "F" van de Samenwerkingsovereenkomst. Hierbij geldt dat geen overeenstemming bereikt kan worden, zoals bedoeld in die overweging, indien de raad daar niet mee instemt, en met uitzondering van de al vastgelegde deelprojecten tot en met het Wandeloordgebied. Dit



amendement zorgt ervoor dat de gemeenteraad betrokken blijft bij de deelprojecten en de volgende fasen en aldus zicht kan houden op nut en noodzaak van de voorgestelde bouw- en sloopactiviteiten binnen de contouren van het Masterplan Nieuw Crooswijk en zo nodig een nieuwe afweging kan maken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Reclamant nr. 6

6.1. Creëren van één brede straat

Reclamant maakt bezwaar tegen het veranderen van de stratenstructuur. Een verandering die leidt tot het verdwijnen van de Schuttersstraat en de Rakstraat. Het schaadt de reclamant in zijn eigendomsrecht. De verandering van de stratenstructuur en het veranderen van de rooilijnen wordt alleen opgevoerd om het Schutterskwartier te kunnen slopen en dus te onteigenen.

In het voorstel wordt een West-Oost verbinding gemaakt vanaf de Linker Rottekade naar de Exercitiestraat. Dit om een straat te creëren met een mooi breed profiel met ruimte voor een pleintje of een plantsoen. Dit is een nutteloze handeling aangezien de Exercitiestraat thans zeer smal is en ook in de toekomst niet verbreed kan worden door de daar liggende singel en het aangrenzende R.K.-Begraafplaats. Door verbreding van de Exercitiesingel wordt voldaan aan de norm van 5% die het Hoogheemraadschap graag ziet en ook aan de norm voortkomende uit de Waterplanambitie. Tevens creëer je bij calamiteiten een zeer gevaarlijke situatie die veel mensenlevens kan kosten, maar 1 ontsnappingsweg. Tevens zal deze nieuwe straat al snel als sluiproute worden genomen, zodat er weinig ruimte overblijft voor speelplekken en plantsoentjes. De Rakstraat is reeds een brede straat met veel variatie in bestaande bouw. Met de avondzon op de achtergevel is het niet alleen zomers fantastisch om op het balkon te kunnen vertoeven. Veel panden zouden als kluswoningen kunnen worden verkocht. Reclamant vraagt zich af of de breedte van de nieuwe straat aanzienlijk breder is dan die van de Rakstraat.

Reactie

In het Masterplan is voor het Schutterskwartier na herstructurering een nieuwe stratenstructuur voorzien. Dit betekent enerzijds een breder profiel aan de westzijde, de Linker Rottekade, terwijl de overige zijden niet wijzigen. In het Schutterskwartier zelf zullen de twee smalle noord-zuidstraten verdwijnen en er is een royale west-oostverbinding met verblijfskwaliteit voorzien. In de wijzigingsbevoegdheid is voor de uiteinden van deze straat een minimale breedte bepaald van 14 à 15 meter, terwijl in het middendeel een verbreding tot circa 30 meter is voorzien met extra groen en speelruimte in het verblijfsgebied. De huidige Schuttersstraat is bijna 12 meter breed. De Rakstraat heeft een breedte van 14 à 15 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2. Verschillende plankaarten

Tevens vraagt reclamant zich af of er twee verschillende kaarten van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II gepresenteerd zijn, nu hij bij de stukken van de terinzagelegging op de plankaart de Rakstraat en de Schuttersstraat nog aantreft.

Reactie

Het is juist dat bij de terinzagelegging op de plankaart de Rakstraat en de Schuttersstraat aangegeven zijn, overeenkomstig de bestaande situatie. Een wijzigingsbevoegdheid biedt het kader voor herstructurering. De wijzigingsbevoegdheden zijn aangegeven op



aparte kaarten, die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Er zijn dus geen twee verschillende plankaarten gepresenteerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3. Groenstroken of nieuwbouw langs kerkhoven

Reclamant stelt dat er bij de groenstroken bij beide kerkhoven met twee maten wordt gemeten, waar het gaat om het in acht nemen van piëteit bij grafbezorging. Voor de Algemene Begraafplaats wordt een afstand van ten minste 26 meter in acht genomen tussen de nieuw geplande bebouwing en de begraafplaats. Voor de R.K. Begraafplaats wordt een maximum perceelsbreedte van 16 meter gehandhaafd. Reclamant vraagt zich af of hier de Inspectierichtlijn Lijkbezorging van 20 à 30 meter niet meer geldig is. Zo dicht bij een kerkhof wonen is niet gezond voor de mens en zijn woongenot. Waarom "mooie" woningen bouwen en met aan de achterkant daarvan dan zo architectonisch prutsen, zodat de mensen niet op het kerkhof kunnen kijken, maar wel de treurende mensen afscheid horen nemen van hun dierbare?

Reactie

Bij de Algemene Begraafplaats is er sprake van een afstand van ten minste 26 meter tussen woningen en graven. Vanwege deze afstand is de Inspectierichtlijn Lijkbezorging van 20 à 30 meter niet in het geding.

De afstand tussen R.K. Begraafplaats en de woningen aan de zuidzijde van de Rusthoflaan is kleiner dan 20 meter. Als gevolg van het ambtshalve voorgestelde aanpassing A4, het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid – 4, kan de vorengenoemde zin buiten behandeling blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4. Toegangspoort R.K. Begraafplaats

In bestemmingsplan kan bij de R.K. Begraafplaats aan de noordzijde, dus aan de Rusthoflaan een nieuwe toegangspoort worden gecreëerd, terwijl er in het midden van de weg ruimte is ingetekend voor een speelplaats voor kinderen van 7 tot 12 jaar. Hoe kun je bij druk woon/werkverkeer in het midden een toegangspoort tot het kerkhof maken en in het midden van de weg een speelplaats creëren voor 7-12 jarigen?

Reactie

In het Masterplan is aan de Rusthoflaan een extra toegang voorzien voor de begraafplaats. Dit heeft als doel de begraafplaats meer bij de Rusthoflaan te betrekken. Bestemmingsplantechnisch zijn hier echter geen bijzondere bepalingen voor opgenomen. Ook de huidige bestemmingen laten hier een entree toe.

Het klopt dat in het Masterplan in het midden van de weg een speelplaats is voorzien. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming Groen en de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied voorzien. Het is niet in te zien waarom de realisatie van deze bestemmingen niet zorgvuldig en veilig uitgevoerd zou kunnen worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5. Omgang met eigenaren

Als particuliere eigenaar heeft reclamant tot op heden alleen maar één onwaardig voorstel van het OCNC gekregen. Wie wil er van een prachtig huis verhuizen naar een krot? Waar staat in dit bestemmingsplan beschreven hoe met particuliere eigenaren om



te gaan. En hoe tot een financiële overeenkomst (indien dit in de toekomst nodig blijkt te zijn) te komen zodat beide partijen tevreden kunnen zijn en niet alleen de OCNC.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om te beschrijven hoe met particuliere eigenaren om te gaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.6. Verwijzen naar niet definitieve plandelen

Hoe denkt de Raad aan een bestemmingsplan dat zo vol van twijfelachtige bouwplannen zit als het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II zijn goedkeuring te kunnen geven met de wetenschap dat er iets heel anders kan worden gebouwd dan zoals het er nu uitziet door de vele verwijzingen in het rapport naar een andere mogelijkheid. Niets wordt als definitief gepresenteerd.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is een plan, waarin de herstructurering van het Wandeloordgebied direct bestemd is. De overige gebieden zijn eveneens direct bestemd, met bestemmingen die overeenkomen met de huidige bestemde situatie, maar geactualiseerd en daarmee aansluitend op de wettelijke norm voor standaard vergelijkbare bestemmingsplannen, SVBP.

Na het intrekken van "wijzigingsbevoegdheid – 4" is nog voor drie gebieden sprake van een wijzigingsbevoegdheid, omdat verwacht wordt dat deze gebieden binnen afzienbare tijd geherstructureerd worden. Gemeente en deelgemeente geven met de wijzigingsbevoegdheid het kader voor die herstructurering. Het bestemmingsplan wijkt niet af van het in 2006 vastgestelde plan behoudens op de genoemde punten, te weten dat er een wijzigingsbevoegdheid in plaats van directe bestemmingen zijn opgenomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Deelgemeente Kralingen Crooswijk

7.1. Verminderingsbeleid horeca Paradijslaan

Op de plankaart is in het pand Paradijslaan 101 door middel van een functie-aanduiding (h) horeca toegestaan. Reclamant moet helaas constateren dat dit niet strookt met de horecanota 2008-2011 waarin reclamant op deze locatie horeca wil verminderen. Bovendien is met betrekking tot genoemd pand een juridisch geschil bij de rechtbank aanhangig hetgeen te maken heeft met overlast in verband met horeca in de directe omgeving. Verzocht wordt de aanduiding weg te laten, zodat niet de verwachting wordt gewekt dat het dagelijks bestuur van de deelgemeente horeca wenst aan de Paradijslaan 101.

Reactie

In de horecanota 2008-2011 staat vermeld dat het verminderingsbeleid beoogt de positie van de horeca ten opzichte van andere maatschappelijke functies terug te dringen en de druk van de horeca op de openbare orde en het woon- en leefklimaat te verminderen. In gebieden waar het verminderingsbeleid geldt, zal de gemeente meewerken aan verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen, om zodoende de vestiging van andere functies mogelijk te maken. Voor de Paradijslaan 101 geldt het verminderingsbeleid. Deelgemeente en de eigenaar van de Paradijslaan 101, Woonstad Rotterdam, wensen geen horeca in stand te laten op het betreffende adres. Wij stellen u voor in de desbetreffende regel op te nemen dat zodra het huidige gebruik als horeca beëindigd is,



geen nieuwe horeca is toegestaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het volgende nieuwe artikel 4.3.3 op te nemen in de regels.

Artikel 4.3.3 Horeca

In afwijking op het eerste lid sub e, is horeca toegestaan aan de Paradijslaan 101, met dien verstande dat zodra het gebruik als horeca is beëindigd, horeca er niet langer is toegestaan.

8. Kamer van Koophandel

8.1. Onzekerheid detailhandel

De herstructurering van Nieuw Crooswijk heeft grote gevolgen voor winkeliers. Doordat op grote schaal woningen zijn gesloopt, is hun klantenkring de afgelopen jaren flink ingekrompen. Deze inkrimping van de klantenkring is slechts tijdelijk. Er worden weer (duurdere) woningen voor in de plaats gebouwd. Maar het proces van sloop en bouw van nieuwe woningen vergt een zeer lange tijd.

Het is van belang dat op een realistische wijze wordt gekeken naar het bestemmingsplan. Alleen die woningbouwprojecten die binnen de planperiode ook daadwerkelijk zullen worden gebouwd, dienen te zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De projecten waarvan onzeker is of deze binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd, dienen niet te worden opgenomen. De bestaande woningen op deze locaties dienen dan ook niet te worden gesloopt.

Reactie

De uitvoering van de herstructurering heeft een belangrijke vertraging opgelopen, niet in laatste plaats als gevolg van de gewijzigde economische situatie. De planning van het Wandeloordgebied is voor het bestemmingsplan voldoende duidelijk.

De vertraging zet de leefbaarheid onder druk, maar met het afgesloten convenant zijn afspraken gemaakt die de leefbaarheid in de wijk dienen, juist tijdens de fase van herstructurering. De publieke opinie over stedelijke vernieuwing en herstructurering is divers en over grootschalige herstructurering wordt genuanceerd gedacht. De gemeente Rotterdam heeft een streep gezet door meerdere bouwplannen, maar de herstructurering van Nieuw Crooswijk staat daar niet bij.

De planning van OCNC laat zien dat de uitvoering van de laatste realisatiefase, "wijzigingsbevoegdheid – 4" (te weten Trapezium, blokken 12 en 13, en Begraafplaatsrand, blok 14, locatie L3) gepland staat aan het einde van de geldigheidsduur van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II. Bij een geringe doorschuif in de planning wordt voor deze fase de 10-jarige geldigheidsduur van het bestemmingsplan overschreden. Daarom is ambtelijk voorgesteld om "wijzigingsbevoegdheid- 4" niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2. Bedrijvigheid aan huis

De KvK is voorstander van het toestaan van bedrijvigheid aan huis. Veel ondernemers starten hun bedrijf vanuit huis. In het bijzonder zzp'ers (zelfstandigen zonder personeel). Het bestemmingsplan voorziet hierin in ruime mate. Zowel bedrijven in categorie 1 als categorie 2 zijn rechtstreeks toegestaan in gemengde gebieden in woningen (kleinschalige bedrijvigheid). Daar staat tegenover dat in de speciale werkwoningen bedrijven in milieucategorie 2 niet zijn toegestaan. Dit terwijl in Rotterdam deze bedrijvigheid in de wijk in het algemeen wordt toegestaan. Verzocht om deze regel aan te passen, zodat de mogelijkheid ontstaat dat bedrijven in milieucategorie 2 zich tevens



kunnen vestigen in werkwoningen. Indien er niet voor gekozen wordt om dit rechtstreeks toe te staan, wordt verzocht hiervoor een binnenplanse ontheffing op te nemen.

Reactie

Bij werkwoningen ligt de nadruk op het wonen en kunnen onder voorwaarden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend.

De kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 zijn toegestaan op de begane grond van als bedrijf aangewezen panden in gemengde gebieden in de wijk (en in de wijk op logische locaties aan de meer doorgaande wegen). Bij werkwoningen bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 toestaan, zou tot onevenredige beperking van het woongenot leiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A.1 Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet kent op een aantal punten een andere terminologie dan de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Wij stellen u voor de regels en toelichting behorende bij dit bestemmingsplan aan te passen aan de terminologie van de Wabo.

A.2 Archeologie

Enkele alinea's in Paragraaf 3.1 Archeologie zijn licht verouderd en wij stellen u voor deze paragraaf in de Toelichting te actualiseren.

A.3 Catharina van Zoelenstraat

Meerdere panden van het Klein Trapezium zijn gesloopt en ter plaatse van het Nieuw Trapezium is de Catharina van Zoelenstraat als tijdelijke weg aangelegd. Wij stellen u voor op de plankaart deze tijdelijke weg te bestemmen als "Verkeer – Verblijfsgebied".

A.4 Wijzigingsbevoegdheid – 4

De planning van OCNC laat zien dat de uitvoering van de laatste realisatiefase, "wijzigingsbevoegdheid – 4" (te weten Trapezium, blokken 12 en 13, en Begraafplaatsrand, blok 14, locatie L3) gepland staat aan het einde van de geldigheidsduur van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II. Bij een geringe doorschuif in de planning wordt voor deze fase de 10-jarige geldigheidsduur van het bestemmingsplan overschreden. Om deze reden stellen wij u voor om "wijzigingsbevoegdheid – 4" niet op te nemen in het bestemmingsplan. Als de herstructurering van dit gebied daarentegen wél volgens planning verloopt, zal er voor deze ontwikkeling, in plaats van de wijzigingsmogelijkheid, een projectbestemmingsplan in procedure gebracht dienen te worden.

A.5 Duurzaamheid

De tekst van paragraaf 7.9 op pagina 56 en 57 van het ontwerpbestemmingsplan wordt in zijn geheel vervangen door de volgende tekst:

7.9 Duurzaamheid

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven.

Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal



beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

7.9.1 Duurzame Energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en photovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

7.9.2 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in Nieuw Crooswijk:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is



Registratienummer dienst: BS11/593
Behandelaar: C. Y Tang, 010 - 4897370

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jj
pagina

stalen dakgoten.

- *Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.*
- *Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.*
- *Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.*
- *Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.*

7.9.3 Groene daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak. Om de aanleg van groene daken te stimuleren geven de gemeente Rotterdam en de waterschappen tot € 30,- per m² gerealiseerd groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis.

Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

Samenvattend Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.3., 2.4., 2.5., 3.1.1., 5.1. en 7.1. gegrond te verklaren, de zienswijze genummerd 1. voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijzen genummerd 2.1.1., 2.1.3. en 3.1.2. buiten behandeling te laten en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" aan te passen op de wijze zoals in ons voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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.



Registratienummer dienst: BS11/593
Behandelaar: C. Y Tang, 010 - 4897370

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jj
pagina

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb.



Registratienummer dienst: BS11/593
Behandelaar: C. Y Tang, 010 - 4897370

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jj
pagina

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2011;
(raadsvoorstel nr. BS 11/593);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.3., 2.4., 2.5., 3.1.1., 5.1. en 7.1. gegrond te verklaren, de zienswijze genummerd 1. voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijzen genummerd 2.1.1., 2.1.3. en 3.1.2. buiten behandeling te laten en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II", NL.IMRO.0599.BP1001NwCrooswijk, met bijbehorende ondergrond GBKR_129569, GBKR_129570, GBKR_130569, GBKR_130570, GBKR_131569, GBKR_131570 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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 9 november 2011;
(raadsvoorstel nr. BS 11/593);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.3., 2.4., 2.5., 3.1.1., 5.1. en 7.1. gegrond te verklaren, de zienswijze genummerd 1. voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijzen genummerd 2.1.1., 2.1.3, 3.1.2. alsmede 3.2, 3.6, 4.2, 4.4, 5.6 en 6.1 buiten behandeling te laten en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheden 2 (artikel 28; Crooswijksebocht) en 3 (artikel 29; Schutterskwartier) geheel komen te vervallen;
- IV. het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II", NL.IMRO.0599.BP1001NwCrooswijk, met bijbehorende ondergrond GBKR_129569, GBKR_129570, GBKR_130569, GBKR_130570, GBKR_131569, GBKR_131570 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2011.

De griffier,



De voorzitter,

