

Rotterdam, 14 februari 2012.

9A

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Jaffa-west.



Aan de Gemeenteraad.

Op 15 juni 2011 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Jaffa-west."

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Jaffa-west ligt in de wijk Kralingen-West van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Libanonweg, oostelijk door het Jaffa en de Vlietlaan. De zuidgrens wordt gevormd door de Goudse Rijweg en de westgrens ten slotte door de Boezem (water).

Aanleiding

Voor het plangebied heeft u op 15 oktober 2009 het masterplan Jaffa vastgesteld. De slechte staat van de woningen vormt de directe aanleiding voor de herontwikkeling van het gebied. Bovendien is de indeling en uitstraling van die woningen niet meer van deze tijd. De "magere" kwaliteit van de woningen en de sober ingerichte buitenruimte hebben de leefbaarheid sterk doen verminderen. Het nieuwe bestemmingsplan beoogt hier verandering in te brengen.

Ontwikkellocatie

Het ligt in de bedoeling om binnen het plangebied 348 woningen te slopen en hiervoor in de plaats circa 130 nieuwe koopwoningen en 60 nieuwe huurwoningen te realiseren, t.w. aan de Sophiakade, de Ommoordsestraat, de Catharinastraat en de Fuikstraat.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 30 september 2011 tot en met 10 november 2011. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Voor de beoogde woningbouw dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere geluidswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Jaffa-west", dat door directeur Duurzaam namens ons college is genomen op 8 december 2011, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Omdat geen bouwplannen (in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) binnen het plangebied zijn voorgenomen, is het vaststellen van een exploitatieplan niet opportuun voor dit bestemmingsplan. De gemeente heeft een

Alsmede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

KOPIE



Registratienummer dienst: BS11/706
Behandelaar: Wim Reijnierse, 010 - 267 3746

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

anterieure overeenkomst gesloten met Stichting Woonstad Rotterdam waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is geregeld. Wij adviseren u, op grond van het voorgaande, expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan n.a.v. het overgenomen advies van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk, betreffende de toekomstige vervanging van de bestaande Arentschool.

Toelichting

Aanvullen met de hiernavolgende passages:

paragraaf 4.4.

"Om bovenstaande reden is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie hoek van Berkelstraat en Sophiastraat om de school mogelijk te maken. Zodra de financiële en milieutechnische haalbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond, kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. In beginsel zijn er geen milieutechnische aspecten die het onmogelijk maken om de ontwikkeling op deze plek te realiseren."

Paragraaf 9

"De in dit bestemmingsplan genoemde ontwikkeling van de school kan pas worden gerealiseerd na het doorlopen van een wijzigingsprocedure. Een dergelijke procedure zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de financiële uitvoerbaarheid van dit project is gegarandeerd. Het is de bedoeling en de verwachting dat deze bevoegdheid binnen de planperiode gebruikt gaat worden."

Verbeelding

Op de verbeelding wordt het wijzigingsgebied gebiedsaanduiding omschreven als: wro – zone-wijzigingsgebied.

Regels

In de regels wordt onderstaande artikel ingevoegd, waarna een herschikking plaatsvindt van de overige artikelen.

Artikel 19 wro-zone - wijzigingsgebied

19.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Gemengd - 2", "Tuin" en "Wonen" wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk".

19.2 Voorwaarden voor toepassing

Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt onder voorwaarde dat de grondeigenaar(s) vooraf met de gemeente Rotterdam schriftelijk overeenstemming heeft (hebben) bereikt over de grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst), indien sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Tevens dient vooraf de aanvaardbaarheid van het bouwwerk milieutechnisch te zijn aangetoond.



19.3 Bouwregels

Voor het bouwen in het te wijzigen plangedeelte geldt:

1. het maximale bruto vloeroppervlak voor onderwijsvoorzieningen bedraagt 2600 m²;
2. het maximale bruto vloeroppervlak voor onderwijsondersteunende voorzieningen bedraagt 1000 m²;
3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

19.4 Procedureregels

4. Bouwen is niet toegestaan, anders dan overeenkomstig een in werking getreden wijzigingsplan.

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Jaffa-west aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
2. het bestemmingsplan "Jaffa-west", NL.IMRO.0599.BP1014JaffaWest met bijbehorende ondergrond GBKR130568, GBKR130569, GBKR131568, GBKR131569GBKR, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt 1 bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

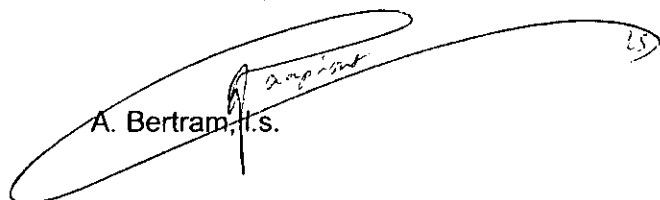
Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

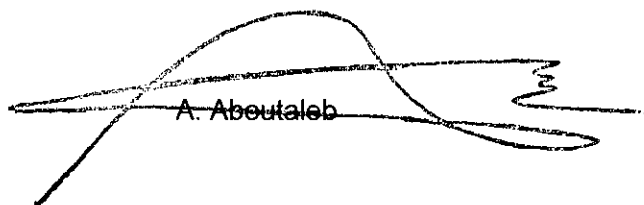
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,


A. Bertram, i.s.


A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2012;
(raadsvoorstel nr. SB11/706);

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

besluit:

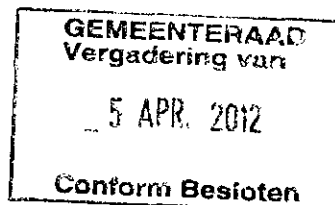
1. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Jaffa-west aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
2. het bestemmingsplan "Jaffa-west", NL.IMRO.0599.BP1014JaffaWest met bijbehorende ondergrond GBKR130568, GBKR130569, GBKR131568, GBKR131569GBKR, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt 1 bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
3. 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,





De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2012;
(raadsvoorstel nr. SB11/706);

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

besluit:

1. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Jaffa-west aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
2. het bestemmingsplan "Jaffa-west", NL.IMRO.0599.BP1014JaffaWest met bijbehorende ondergrond GBKR130568, GBKR130569, GBKR131568, GBKR131569GBKR, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt 1 bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 april 2012.

De griffier,

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. van der...'.

De voorzitter,

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. van der...'.

