

Rotterdam, 21 maart 2017.

17bb2359

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Oud-IJsselmonde.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het "Stap 3-besluit "Oud-IJsselmonde" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. het bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde",
NL.IMRO.0599.BP1020OudIJsselmo-on01 met bijbehorende ondergrond
BGT_13356500, BGT_13456500, BGT_13556500, BGT_13356400,
BGT_13456400, BGT_13556400, BGT_13356300, BGT_13456300 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

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



opgenomen, kunnen niet worden uitgevoerd zonder dat door uw raad in samenhang met het voorliggend ontwerpbestemmingsplan tevens een zogenoemd Stap 3-besluit wordt genomen om hiermee wettelijke milieutechnische belemmeringen op het gebied van geluid, die het realiseren van de bouwplannen en dus het uitvoeren van het bestemmingsplan onmogelijk maken, op te heffen.

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

Toelichting:

Aanleiding

Op 17 februari 2015 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde" en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Oud-IJsselmonde". Vervolgens hebben wij op 4 november 2016 besloten het ontwerp van dit bestemmingsplan, evenals het daarmee samenhangende Stap 3-besluit (bijlage 1), ter inzage te leggen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het deelgebied IJsselmonde, tussen de gemeentegrens halverwege de Nieuwe Maas, de Finnjolstraat, de Oostdijk, de Arthurweg en de John F. Kennedyweg. Het omvat het woongebied van Oud-IJsselmonde, inclusief de passantenhaven en de nieuwere woonbuurten aan beide zijden van die haven en inclusief het IJsselmondseplein met de op- en afritten van de A16.

Ontwikkelingen

Locatie voormalige Pastorie

De pastorie die ten zuiden van de Adriaen Janszkerk aanwezig was, is gesloopt. In het thans nog geldende bestemmingsplan is deze locatie bestemd voor maatschappelijke functies. De locatie heeft in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen "Verblijfsgebied" en "Tuin".

Transformatie en het oprichten van nieuwbouwwoningen

De gewenste ontwikkelrichting voor Oud-IJsselmonde is het verder verstevigen en uitbuiten van het karakter dat het gebied al eeuwen heeft: dat van een Rotterdams dorp aan de rivier. Dit betekent ook en vooral het versterken van de woonfunctie. Daarom is voor locaties waar wonen reeds mogelijk is, voorgesteld deze mogelijkheid uit te breiden en waar dit nog niet mogelijk is, die mogelijkheid te scheppen in de vorm van een transformatiemogelijkheid van "niet-woonfuncties" naar "wonen" en (eventueel na sloop) het oprichten van nieuwbouw. Dit betreft enige locaties aan de Bovenstraat, Benedenstraat en omgeving Kerkplein. Deze locaties hebben een gemengde bestemming. Daarnaast zijn er drie locaties met een woonbestemming, waarvan slechts één geval een braakliggend terrein betreft, gesitueerd tussen de Benedenstraat 65 – 75, met de bestemming "Wonen". De overige twee zijn de transformatielocaties aan de Bovenstraat 87 en 121. Woningvorming (nieuwbouw of transformatie) op deze locaties geldt voor de Wet geluidhinder als een nieuwe situatie. Het gaat hier om in totaal 10 locaties binnen het plangebied.



Het plangebied Oud-IJsselmonde ligt direct ten oosten van de snelweg A16. De geluidsbelasting vanaf de A16 t.o.v. de locaties van de beoogde woningvorming (transformatie of nieuwbouw), overschrijdt het wettelijk toegestane maximum. Dit lijkt een belemmering voor de beoogde woningvorming op de 10 locaties. De geluidsbelasting vanaf de binnenstedelijke wegen op alle 10 locaties en vanaf de A16 op een klein deel van de gevels is niet hoger dan de maximaal toegestane geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder. Voor deze geluidsbelasting wordt door de directeur Stedelijke Inrichting namens ons college een besluit tot vaststelling van hogere waarden voor geluid genomen. Dit besluit wordt te zijner tijd als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De Wet geluidhinder biedt echter geen oplossing voor een nog hogere geluidbelasting.

De Interimwet stad-en-milieubenadering maakt het echter wel mogelijk de beoogde woningvorming uit te voeren na het nemen een zogenoemd Stap 3-besluit, krachtens welke kan worden afgeweken van o.a. geluidsnormen uit de Wet geluidhinder, mits er hiertegenover compenserende maatregelen worden getroffen. Hieraan is voldaan in de vorm van het vaststellen van een maximale geluidbelasting waaraan nieuw gevormde woningen mogen blootstaan (binnenwaarden voor geluid). Voor de totstandkomingsprocedure van het Stap 3-besluit wordt korthedshalve verwezen naar Bijlage 1 (ontwerp Stap 3-besluit Oud-IJsselmonde) en naar de toelichting van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 6.2, Stad- en milieubenadering. De hierboven bedoelde binnenwaarden voor geluid zijn in de regels opgenomen (zie de gemengde bestemmingen 1 t/m 3 genoemd in de artikelen 5 t/m 7, de bestemming "Wonen", artikel 25 en de wijzigingsregels genoemd in artikel 40. Door de voorgestelde normstelling worden de milieutechnische bezwaren voor geluid opgeheven indien uw raad gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan het tevens voorgestelde Stap 3-besluit neemt. Dat ontwerpbesluit komt hierna nog aan de orde.

Gemengd 1 t/m 4

Ter vergroting van de flexibiliteit en het tegengaan van leegstand zijn binnen de gemengde bestemmingen de gebruiksmogelijkheden verruimd.

Gemengd 1

Deze bestemming, Gemengd - 1, is toegekend aan 2 in elkaars nabijheid gelegen locaties aan de Benedenstraat/Kasteelweg. In het vorige bestemmingsplan was de bestemming van beide locaties "bedrijven met erf", maar was geen woonfunctie opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is wonen op alle verdiepingen mogelijk gemaakt evenals de vestiging van kantoren. Dit vergroot de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en voorkomt leegstand. Het wijzigen van een "niet-woning" in "woning" is een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze wet biedt hier geen soelaas. Daarom wordt uw raad thans voorgesteld om krachtens het door u te nemen Stap 3-besluit in de regels te bepalen dat de binnenwaarde voor geluid van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een "niet-woning", maximaal 35 dB mag bedragen, zie artikel 5.2.2.

Gemengd 2

Deze bestemming, Gemengd - 2, is toegekend aan slechts 1 locatie, welke zich bevindt ten oosten van de Adriaen Janszkerk. Het vorige bestemmingsplan liet hier gestapelde en/of laagbouwoningen toe in maximaal 3 bouwlagen. Op een gedeelte van de begane grond was een winkel of kantoor toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn - naast wonen op alle verdiepingen - uitsluitend op de begane grond toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, praktijkruimten kantoor, bedrijven t/m categorie 2, m.u.v. handel in auto's en motorfietsen. Dit levert een bijdrage aan een meer flexibel gebruik van de ruimten en voorkomt leegstand. Ofschoon op de begane ook wonen is toegestaan, is een feitelijke



(her)ingebruikname van een niet-woning als woning een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze wet biedt hier geen soelaas. Daarom wordt uw raad thans voorgesteld om krachtens het door u te nemen Stap 3-besluit in de regels te bepalen dat de binnenwaarde voor geluid van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-woning maximaal 35 dB mag bedragen, artikel 6.2.2.

Gemengd 3

Deze bestemming, Gemengd - 3, is toegekend aan locatie IJsselmondsehoofd. De locatie heeft in het oude bestemmingsplan de bestemming "Horeca". Ten behoeve van een flexibel gebruik en ter voorkoming van leegstand zijn in het nieuwe bestemmingsplan tevens de functies wonen en hotel mogelijk gemaakt. Ofschoon ook wonen is toegestaan, is een feitelijke (her)ingebruikname van een niet-woning als woning een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder, zodat aan de geluidsnormen van die wet moet zijn voldaan. Deze wet biedt hier geen soelaas. Daarom wordt uw raad thans voorgesteld om krachtens het door u te nemen Stap 3-besluit in de regels te bepalen dat de binnenwaarde voor geluid van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-woning maximaal 35 dB mag bedragen, artikel 7.2.2.

Gemengd 4

De bestemming Gemengd - 4 sluit fysiek aan bij de bestemming Gemengd - 3 aan de IJsselmondsehoofd. Daarnaast komt deze bestemming voor aan de Bovenstraat. Beide locaties hadden in het oude bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven met erf". Thans zijn op beide locaties woningen aanwezig, met een bedrijf dan wel beroep aan huis. Thans wordt voorgesteld dat deze locaties een gemengde bestemming krijgen waarbinnen, naast wonen op alle verdiepingen, op de begane grond ook bedrijven t/m categorie 2, praktijkruimten en dienstverlening zijn toegestaan.

Woningbouwlocatie tussen Benedenstraat 65 en 75

Deze woningbouwlocatie bevindt zich op een braakliggend terrein. De geluidbelasting ter plaatse vormt een belemmering voor de effectuering van de bestemming. Daarom is ook voor deze locatie het Stap 3-besluit toegepast. Voorgesteld wordt in de regels te borgen dat woningen krachtens het vastgestelde Stap 3-besluit zullen voldoen aan een maximale geluidbelasting (binnenwaarde) van 30 dB, artikel 25.2.2.

Woningbouwlocaties Bovenstraat 87 en 121

Deze woningbouwlocaties betreffen transformatielocaties waar het wonen weliswaar mogelijk is, maar ook ander gebruik. Een feitelijke (her)ingebruikname van een niet-woning als woning is een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ter plaatse van beide locaties, vormt een belemmering voor een eventuele (her)ingebruikname van een niet-woning als woning. Daarom wordt ook hier voorgesteld om met toepassing van het Stap 3-besluit toegepast in de regels te borgen dat woningen zullen voldoen aan een maximale geluidbelasting (binnenwaarde) van 35 dB, artikel 25.2.2.

Wetgevingzone - wijzigingsgebieden (artikel 40.1. t/m 3)

Voor de drie hierna te noemen gebieden worden in dit ontwerpbestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden voorgesteld.

Waterside II / Symbiosa (wijzigingsbevoegdheid 1)

De locatie Symbiosa, het voormalige Biosoilterrein, is gelegen in het buitendijks gelegen deel van Oud IJsselmonde. Naar maat en schaal sluit dit braakliggende particuliere terrein aan op het aanliggende woongebied. Symbiosa is een concept bouwplan voor maximaal 50 grondgebonden woningen op deze locatie aan de rivier.



Met het bebouwen van deze locatie wordt de naastgelegen eerder gerealiseerde woningbouw aan de rivieroever afgerond. Daarbij wordt de kade openbaar gebied, en vrij van autoverkeer en parkeren gehouden. Vanuit stedenbouwkundig optiek is dit een absolute kwaliteit. Langs de noordzijde wordt de gevellijn ten opzicht van de waterkant 25 meter teruggelegd; dit i.v.m. de plasbrandgrens. Dit wordt in de regels geborgd. Het conceptbouwplangebied bestaat uit een driehoek. Vanuit stedenbouwkundig optiek is het goed dat de twee stroken aaneengesmeed worden tot één hoek.

Met het bebouwen van deze locatie wordt de verontreinigde locatie gesaneerd, waardoor een beter woon- en leefklimaat ontstaat voor de aangrenzende woningen. Omdat plannen voor de ontwikkeling van deze locatie nog niet concreet genoeg zijn, is het direct bestemmen van de locatie niet opportuun. Daarom wordt thans voorgesteld de locatie te bestemmen als verblijfsgebied, met hieraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied-1', waarin maximaal 50 eengezinswoningen van max. 12 meter bouwhoogte mogelijk gemaakt worden. In parkeergelegenheid wordt zo veel mogelijk op eigen terrein voorzien.

Cranendonckweg (wijzigingsbevoegdheid 2)

In de bocht ten zuiden en oosten van de Cranendonckweg staan drie woonblokken met in totaal 36 tweekamerappartementen. Het masterplan Oud IJsselmonde voorziet in sloop van deze woningen en nieuwbouw met grotere woningen dan de bestaande.

Thans wordt uitgegaan van een maximum van 30 woningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Omdat deze nieuwe woningen ook zijn geprojecteerd op de bestemmingen "Tuin" en "Groenaanleg" past deze ontwikkeling niet binnen het thans nog geldende bestemmingsplan.

Hoewel de woningen op geringe afstand van de (toegang tot) de snelweg staan, is het belangrijk om hier - na de sloop van de oude woningen - opnieuw woningen te bouwen. Zoals hieronder nog zal blijken, kunnen bestaande milieutechnische belemmeringen worden opgeheven. De locatie ligt aan één van de entrees van Oud IJsselmonde en vormt samen met de aangrenzende straten één stedenbouwkundig geheel. Deze ontwikkeling is nog niet concreet genoeg om met een directe bestemming te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege de aannemelijkheid dat er zich binnen de planperiode concrete plannen zullen aandienen wordt voorgesteld voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied-2' op te nemen. In parkeergelegenheid wordt zo veel mogelijk op eigen terrein voorzien.

Hoek Koninginneweg / Benedenstraat (wijzigingsbevoegdheid 3)

Op deze locatie zijn bedrijfsruimtes met opslag gesitueerd. De bedoeling is, om op basis van het masterplan Oud IJsselmonde, maximaal 18 woningen (twee lagen plus kap) te realiseren. De locatie betreft een - thans nog - onaantrekkelijk geheel van oude loodsen die deels leeg staan en waar sprake is van bodemverontreiniging en aanwezigheid van asbest. Door op deze locatie woningen te realiseren - na sanering verontreiniging - ontstaat een veel beter woon- en leefklimaat, ook voor de bewoners in de aangrenzende woningen. Deze ontwikkeling is nog niet concreet genoeg om met een directe woonbestemming te worden opgenomen. Vanwege de aannemelijkheid dat er binnen de planperiode een aanvraag tot realisatie van woningen wordt ingediend, wordt voorgesteld voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied-3' op te nemen. In parkeergelegenheid wordt zo veel mogelijk op eigen terrein voorzien.

Ontwerp Stap 3-besluit

Hierboven is aangegeven hoe het wonen binnen het plangebied kan worden bevorderd ondanks de geluidsbelasting op een aantal locaties hiervoor een belemmering vormt. Het nemen van een Stap 3-besluit blijkt hiervoor een absolute voorwaarde. De geluidsbelasting vanaf de binnenstedelijke wegen op alle locaties en vanaf de A16 op een klein deel van de gevels is niet hoger dan de maximaal toegestane



geluidsbelasting. Voor deze geluidsbelastingen zal zoals eerder aangegeven door de directeur Stedelijke Inrichting namens ons college een besluit tot vaststellen van hogere waarden worden genomen. Dit besluit zal te zijner tijd als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

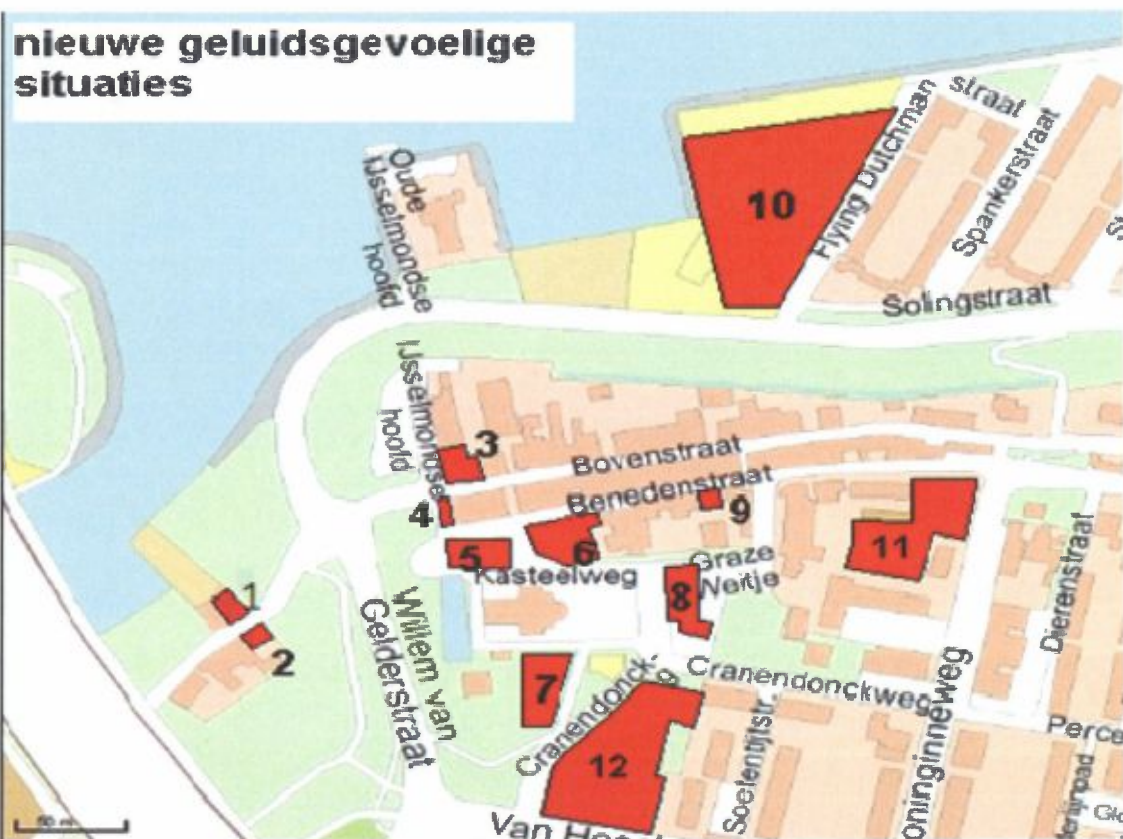
De geluidsbelasting op de meeste gevels van de nieuwe woningen die het nieuwe bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken, ligt hoger dan het wettelijk toegestane maximum van 53 dB voor buitenstedelijke wegen (waaronder de A16). De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid woningen te bouwen op locaties waar de maximale geluidsbelasting wordt overschreden, als de gevels waar de geluidsbelasting te hoog is worden uitgevoerd als zogenoemde 'dove gevels'. Dit zijn goed geïsoleerde gevels die geen te openen ramen mogen hebben ter plaatse van de geluidsgevoelige ruimten. Omdat de meeste gevels van de beoogde nieuwe woningen een te hoge geluidsbelasting hebben komt het toepassen van dove gevels in conflict met het bepaalde in het Bouwbesluit t.a.v. het snel kunnen ventileren van woonruimten bij rookontwikkeling enz. Een dergelijke oplossing doet bovendien afbreuk aan het woongenot als meerdere gevels van een woning 'doof' uitgevoerd moeten worden.

Bij transformatie van bestaande panden (niet-woningen) naar woningen brengt bovendien het voorschrijven van dove gevels de financiële haalbaarheid in gevaar. De Interimwet stad-en-milieubenadering biedt in een dergelijk geval uitkomst, omdat hiermee extra milieuruimte kan worden geschapen, middels het vaststellen van een Stap 3-besluit, waarin compenserende maatregelen zijn opgenomen, welke als bouwnormen worden opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan, waardoor toch een aanvaardbaar woonklimaat ontstaat. Daarom heeft tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een ontwerp Stap 3-besluit ter inzage gelegen, teneinde uw raad voor te stellen af te wijken van de wettelijke geluidsnorm van 53 dB die geldt voor de geluidsbelasting vanwege buitenstedelijke wegen. Ter compensatie voor dit afwijken, is hierboven voorgesteld in de regels op te nemen dat de maximum binnenwaarden voor geluid van nieuwbouwwoningen en van transformatiewoningen respectievelijk 30 dB en 35 dB zal bedragen.

Op de onderstaande kaart zijn weliswaar 12 locaties opgenomen, maar inmiddels zijn de locaties 1 en 7 komen te vervallen, omdat naderhand is gebleken dat locatie 1 een bestaand woongebouw is en locatie 7 (de gesloopte pastorie) in het nieuwe bestemmingsplan geen woonbestemming krijgt. Hierdoor resteren 10 locaties.

Op de locaties 2 t/m 6 en 8 betreft het de mogelijkheid om (delen van) bestaande panden om te zetten naar woningen (transformatie). Bij de locaties 9 en 10 gaat het om nieuwbouw van woningen op onbebouwd terrein. Locatie 11 betreft het slopen van bedrijfsbebouwing en het bouwen van nieuwe woningen, locatie 12 ten slotte betreft sloop van bestaande woningen gevolgd door nieuwbouw. Voor de locaties 10, 11 en 12 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De uit het Stap 3-besluit voortvloeiende normen voor geluidbelasting zijn - zoals eerder aangegeven - in de regels van het nieuwe bestemmingsplan geborgd. Het voornemen tot het nemen van een Stap 3-besluit is gemeld aan Gedeputeerde Staten, gepubliceerd in de Staatscourant, in een huis-aan-huis en geplaatst op de website van onze gemeente.





Milieu en externe veiligheid

Er is geluidsonderzoek uitgevoerd naar de locaties waar het ontwerpbestemmingsplan nieuwbouw van woningen en het toevoegen van woningen in bestaande panden mogelijk maakt. Hieruit blijkt dat op bijna alle gevels van de nieuwe woningen de geluidsbelasting vanaf de A16 hoger is dan de maximaal toegestane geluidsbelasting van 53 dB. Dit betekent dat nieuwe woningen alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn, zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf Stad- en milieubenadering. De geluidsbelasting vanaf de binnenstedelijke wegen op alle locaties en vanaf de A16 op een klein deel van de gevels is niet hoger dan de maximaal toegestane geluidsbelasting. Voor deze geluidsbelastingen zal door de directeur Stedelijke Inrichting namens ons college een besluit tot vaststellen van hogere waarden worden genomen. Dit besluit zal te zijner tijd als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Luchtkwaliteit

De nieuwe woningen dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, zodat het bestemmingsplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Aan het gemeentelijk beleid voor luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. De A16, de Nieuwe Maas en het LPG-tankstation aan de A. Volkerlaan zijn relevante risicobronnen voor Oud-IJsselmonde.



Externe Veiligheid

Nieuwbouw wordt niet mogelijk gemaakt binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontouren en binnen de plasbrandaandachtsgebieden. Het groepsrisico van de drie risicobronnen ligt ruim onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de planontwikkeling.

Een deel van het plangebied ligt buitendijks. Uit onderzoek blijkt dat de bestaande buitendijkse woongebieden, nu en in de toekomst, bij een extreem hoge waterstand grotendeels droog blijven. Dit zal ook voor het nieuwe buitendijkse woongebied Symbiosa gelden, aangezien dit op ten minste dezelfde hoogte (t.o.v. NAP) zal worden aangelegd als de bestaande woongebieden.

M.e.r.-(beoordeling)

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk: nieuwbouw van of transformatie naar 95 woningen (al dan niet met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden) en intensivering van een bedrijfsperceel van 4.000 m². Deze ontwikkelmogelijkheden moeten worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De bovengenoemde ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu.

Op grond van het bovenstaande is het nieuwe bestemmingsplan Oud-IJsselmonde niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Participatie

Op 15 november 2016, in de periode van terinzagelegging, is een informatieavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het Stap 3-besluit. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Advisering Gebiedscommissie IJsselmonde

De directeur van Gebiedscommissie gebied IJsselmonde heeft bij brief van 20 december 2016 namens deze gebiedscommissie een positief advies uitgebracht. De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden op de inloopavond van 15 november 2016. Voor het overige heeft de gebiedscommissie geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de uitgangspunten en doelstellingen van het gebiedsplan Oud IJsselmonde.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het Stap 3-besluit hebben met ingang van vrijdag 4 november 2016 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 15 december 2016) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingekomen, waarvan één mondeling (zie lijst reclamanten). Tegen het Stap 3-besluit is één zienswijze ingekomen als onderdeel van de zienswijze van reclamant 1. Dit onderdeel richt zich tegen de in het Stap 3-besluit gekozen maximale binnenwaarde van 30 dB als compensatie voor de hoge geluidsbelasting op de gevels. Voor het overige richten de zienswijzen zich tegen een mogelijk verlies van vrij uitzicht vanuit eigen woning, een verwachte waardedaling van woningen en tegen de bouwhoogte en bouwcapaciteit. De zienswijzen zijn aan de



juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat de reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen het ontwerp Stap 3-besluit, gevolgd door ons voorstel.

1. Stichting Administratiekantoor LKG Properties

Reclamant is eigenaar van het kadastrale perceel IJsselmonde, sectie D, nummer 5244, Flying Dutchmanstraat 8, dat is begrepen in wijzigingsgebied 1, zoals bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant wil uitvoering geven aan het bestemmingsplan voor wat betreft haar perceel, maar haar voornemens sluiten niet aan op de wijzigingsnormen van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft daarom de volgende bezwaren.

1.1. Bouwcapaciteit

Reclamant ziet graag dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van maximaal 50 woningen wordt verhoogd naar maximaal 70, met parkeervoorziening op eigen terrein en hoofdzakelijk binnen het bouwblok.

Reactie:

De in het plan opgenomen bepalingen voor de wijzigingsbevoegdheid zijn gebaseerd op het tijdens de planvorming bekend bouwplan. In dat bouwplan was sprake van maximaal 50 woningen met een maximum bouwhoogte van 12 meter. De door de reclamant gevraagde verhoogde maximum aantal woningen is gebaseerd op een andere plan dat niet bekend was op het moment van de ter inzagelegging van dit ontwerp bestemmingsplan. De belanghebbenden in het gebied hebben nog geen gelegenheid gehad om op dat andere plan te reageren. Ook de milieuonderzoeken zijn gebaseerd op het toen bekende bouwplan. Wijziging van de aantallen woningen en de hoogtes zou nieuwe milieuonderzoeken tot gevolg hebben. Het voeren van een zelfstandige procedure voor deze ontwikkeling is zorgvuldiger en voorkomt vertraging van de huidige bestemmingsplanprocedure.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Bouwhoogte

Reclamant vraagt om de maximum bouwhoogte van de niet aan de Flying Dutchman gelegen bebouwing te verhogen.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 1.1.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3. Binnenwaarde geluid (30 dB) (ontwerp Stap 3-besluit)

Reclamant is het niet eens met de keuze voor het stellen van een lagere binnenwaarde voor geluid, omdat dit het woongenot zal aantasten. Volgens reclamant zullen de geluidsbelaste gevels door de geluidseis een min of meer gesloten karakter moeten krijgen, welk resultaat volgens reclamant strijdig is met de gewenste zichtrelatie en



belevingswaarde met de westzijde van de locatie. Reclamant zoekt liever naar oplossingen die erin voorzien dat de te realiseren woningen in voldoende mate beschikken over een geluidluwe zijde en aan deze zijde over ten minste één slaapkamer en een bruikbare buitenruimte. Het planconcept van reclamant voorziet in de ontwikkeling van doorzonwoningen en aan de geluidluwe zijde gelegen slaapfuncties en buitenruimten.

Reactie:

De geluidsbelasting vanaf de A16 op de gevels van de betreffende locatie ligt ruim boven de 53 dB die als maximale hogere waarde kan worden vastgesteld. Zonder het Stap 3-besluit kunnen deze woningen alleen worden gerealiseerd als zij aan meerdere kanten een dove gevel krijgen. Dit vormt een belemmering voor de realisatie van deze woningen en doet afbreuk aan de woonkwaliteit. Door het nemen van een Stap 3-besluit op basis van de Interimwet stad- en milieubebating kan van de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevel worden afgeweken zonder dat dove gevels nodig zijn. Het nemen van een Stap 3-besluit vereist dat tegenover de slechte milieukwaliteit (hoge geluidsbelasting op de gevel) compensatie staat, bij voorkeur eveneens op het gebied van geluid. Gekozen is om als compensatie een binnenwaarde van maximaal 30 dB voor te schrijven, in plaats van de standaard maximale binnenwaarde voor nieuwbouw van 33 dB. Volgens de geluidsdeskundige van de DCMR is 3 dB extra gevelisolatie bij nieuwbouw goed uitvoerbaar, zonder dat het nodig is de gevels een meer gesloten karakter te geven. Reclamant stelt voor de compensatie in plaats van de binnenwaarde van 30 dB te laten bestaan uit een geluidluwe zijde, met aan deze zijde ten minste één slaapkamer. Het is gemeentelijk beleid dat nieuwe woningen ten minste één geluidluwe zijde dienen te hebben. Van dit beleid wordt bij Oud-IJsselmonde juist gemotiveerd afgeweken omdat de geluidsbelasting vanaf de A16 aan alle zijden hoog is. Daardoor is het ofwel niet mogelijk ofwel zeer lastig om woningen van een geluidluwe zijde te voorzien. Wij zien een binnenwaarde van 30 dB als een heldere en haalbare vorm van compensatie. Van de geluidluwe gevel als alternatief daarvoor staat niet vast dat dit in voldoende mate haalbaar is.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant 2

Symbiosa

Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid 1 (locatie Symbiosa) die ontwikkeling van woningbouw beoogt met een maximum bouwhoogte van 12 meter. Reclamant is bewoner/eigenaar van een woning aan de Bovenstraat. Vanuit deze woning, en met name vanaf een groot dakterras, is er sprake van vrij uitzicht op de rivier (zie de bij de zienswijze behorende foto). Het uitzicht is voor reclamante een belangrijke reden geweest om deze woning te kopen. Mede door de beloftes van de makelaar over het vrij blijven van het brede zicht op de rivier, wat een waarde versterkende werking had, heeft de reclamant extra investeringen gedaan aan het huis. Reclamant is van mening dat de bouwmogelijkheid op zich, en de hoogte van deze bouwmogelijkheid, voor een grote aantasting van het uitzicht zorgen.

Reactie

In de ruimtelijke ordening bestaat geen blijvend recht op een vrij uitzicht. Een makelaar kan dat recht dan ook niet rechtens toezeggen aan een koper. Het bestemmingsplan is het kader waarbinnen gebruiksmogelijkheden van een bepaald gebied worden bepaald



voor een periode van in principe 10 jaar. Het bestemmingsplan biedt uitsluitend de garantie dat wat daarin aan gebruiksmogelijkheden is vastgelegd in principe voor ten minste tien minste 10 jaar geldt. In een volgende bestemmingsplanwijziging kunnen nieuwe inzichten leiden tot wijzigingen. In dit geval is een bouwhoogte van maximum 12 meter opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, zodat pas ten tijde van het indienen van een concreet wijzigingsplan, voldoende duidelijk zal zijn hoe de situering en feitelijke hoogte van gebouwen (max. 12 m.) zal zijn. In die fase kan reclamant ook een zienswijze indienen tegen (o.a. de wijze van uitvoeren van) het wijzigingsplan. Overigens kunnen B&W op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming (planschade) toekennen aan reclamant, ingeval sprake is van waardevermindering van haar pand als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor haar rekening behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Reclamanten 3

Bouwhoogte locatie Symbiosa

Reclamanten zijn het niet eens met de voorgestelde bouwhoogte van 12 meter voor deze locatie, omdat hun het zicht op het water wordt ontnomen. Voorts omdat de bouwhoogte van de woningen tegenover (aan de Flying Dutchmanstraat) slechts 9 meter bedraagt. Als er nu woningen bijkomen die 3 meter hoger zijn is dit volgens reclamanten esthetisch niet verantwoord en ziet het er lelijk uit, met als gevolg dat dit het niveau van de buurt omlaag haalt, hetgeen uiteindelijk leidt tot waardedaling van bestaande woningen.

Reactie

In de ruimtelijke ordening bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het bestemmingsplan vormt niet het kader voor de beoordeling of een bouwwerk esthetisch verantwoord is, mooi of lelijk is. Het schept de garantie, dat op een bepaalde locatie gronden en/of opstallen op een bepaalde wijze mogen worden gebruikt. Overigens kunnen B&W op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming (planschade) toekennen aan reclamanten, ingeval sprake is van waardevermindering van hun pand als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor haar rekening behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid vraagt om de volgende wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting, paragraaf 9.5.2.

Gevraagd wordt aan de volgende passage uit deze paragraaf na de afkorting RWS het woord "niet", toe te voegen, zodat de zin komt luiden: "Omdat deze maatregelen niet



doelmatig zijn, en gezien het beperkt aantal woningen, is de aanname gedaan dat RWS niet tot het nemen van deze maatregelen zal overgaan.”

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Het waterschap Hollandse Delta vraagt om de volgende wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

Verbeelding

Het met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opnemen van een stuk verduikerde hoofdwatgang ter plaatse van de Benedenrijweg.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De bestemmingswijziging van de locatie van de voormalige (gesloopte) pastorie ten zuiden van de Adriaen Janszkerk, in “Verblijfsgebied” en “Tuin” heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

In het Stap 3-besluit, zijn milieukwaliteitseisen opgenomen die vertaald zijn naar milieukwaliteitsnormen waaraan moet zijn voldaan bij directe mogelijkheid tot woningvorming of bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden. Dit Stap 3-besluit en daarop gebaseerde uitvoeringsmogelijkheden, hebben naar verwachting geen financiële gevolgen voor de gemeente omdat normstelling zich richt tot initiatiefnemers.

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro is niet noodzakelijk en er zijn geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk.

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het “Stap 3-besluit “Oud-IJsselmonde” vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. het bestemmingsplan “Oud-IJsselmonde”, NL.IMRO.0599.BP1020OudIJsselmo-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13456500, BGT_13556500, BGT_13356400, BGT_13456400, BGT_13556400, BGT_13356300, BGT_13456300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerp Stap 3-besluit Oud-IJsselmonde;
- Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan "Oud-IJsselmonde";
- Bijlage 3: Verbeelding Oud-IJsselmonde;
- Bijlage 4: Ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 5: Namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 6: advies gebiedscommissie gebied Oud IJsselmonde d.d. 20 december 2016.



Bestemmingsplan Oud-IJsselmonde

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb2359);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Interimwet stad-
en milieubenadering;

besluit:

1. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het "Stap 3-besluit "Oud-IJsselmonde" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. het bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde", NL.IMRO.0599.BP1020OudIJsselmo-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13456500, BGT_13556500, BGT_13356400, BGT_13456400, BGT_13556400, BGT_13356300, BGT_13456300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2017.

De griffier,

De voorzitter,

