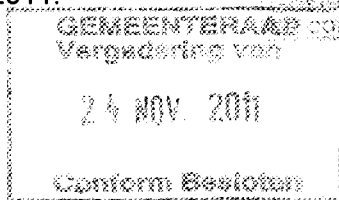


Rotterdam, 16 augustus 2011.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Afrikaanderwijk".



Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" aan. Uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied wordt – globaal gezien – in het noorden begrensd door het Hillekoppelplein, in het oosten door de Parallelweg en de Hilledijk, in het zuiden door de Putselaan, in het westen door de Maashaven oostzijde en de Hillelaan.

Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisering van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen; tevens maakt het plan enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, te weten :

1. sloop en nieuwbouw d.m.v. de bestemmingen Woongebied -1 t/m - 4 (gebied omzoomd door Joubertstraat, Brede Hilledijk, Hilledijk, Paul Krugerstraat en Bloemfonteinstraat);
2. sloop en nieuwbouw d.m.v. wijzigingsbevoegdheden, t.w.:
 - a. wro-zone – wijzigingsgebied -1; (gebied begrensd door Hillelaan, Brede Hilledijk, Joubertstraat en Bloemfonteinstraat);
 - b. wro-zone – wijzigingsgebied - 2; (hoek Riebeekstraat / De la Reystraat);
 - c. wro-zone – wijzigingsgebied - 3; (gebied begrensd door Tweebosstraat, Riebeekstraat, Hilledijk en Martinus Steijnstraat);
 - c. wro-zone – wijzigingsgebied - 4; (gebied begrensd door De la Reystraat, Martinus Steijnstraat, Hilledijk en Putselaan);
 - d. wro-zone – wijzigingsgebied - 5; (gebied begrensd door / Chr. De Wetstraat, Martinus Steijnstraat, De la Reystraat en Putselaan);
3. de mogelijkheid om extra horeca toe te staan in het gebied nader aangeduid als wro-zone –wijzigingsgebied – 6;
4. de aanleg van 3 kleine wijkparken, t.w. het Leeuwensteinpark, het Hilledijkpark en het Tweebospark;
5. verlenging van de Paul Krugerstraat en de Martinus Steijnstraat tot aan de Laan op Zuid.

Bewonersparticipatie

Op 20 april 2011 heeft de deelgemeente Feijenoord een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd in "het Klooster", waarbij burgers en maatschappelijke organisaties kennis konden nemen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De bijeenkomst werd door circa 75 personen bezocht.



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

Wij stellen u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro, noodzakelijk zijn.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (in casu een bestemmingsplan) dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Naar aanleiding van het advies d.d. 4 november 2010 van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond merken wij ten aanzien van het groepsrisico het volgende op:

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de spoorlijn Rotterdam-Lombardijen v.v. Rotterdam Centrum waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot aan het spoor is ten minste 335 meter. In het bestemmingsplangebied, of in de directe omgeving, komen geen andere risicobronnen voor.

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het transport van gevaarlijke stoffen is 12 meter uit het hart van het spoor, deze contour ligt dus op ruime afstand van het plangebied.

Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour.

Uit onderzoek blijkt dat bij het huidige (2006) transport het groepsrisico 27,2 maal de oriënterende waarde bedraagt, uitgaande van het vervoer van brandbare gassen in bonte treinen en 1,9 maal de oriënterende waarde bedraagt uitgaande van het vervoer van brandbare gassen in bloktreinen. Deze bandbreedte wordt weergegeven omdat ProRail niet kan aangeven welk deel van het transport in 2006 in bonte treinen of bloktreinen is vervoerd.

De hoogte van het huidige groepsrisico wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een school (het Albeda College aan de Rosestraat) welke langs het spoor is gelegen; dit betreft een bestaande situatie, welke buiten het plangebied is gelegen.

Bij het toekomstige transport (marktprognose uit 2007 voor het jaar 2020) is het groepsrisico 21,3 maal de oriënterende waarde als brandbare gassen in een combinatie van bonte treinen worden vervoerd en 3,1 maal de oriënterende waarde als brandbare gassen in de toekomst in bloktreinen worden vervoerd. In de Prognose 2007 is wel een verdeling van bonte treinen en bloktreinen gemaakt. Omdat Basisnet (Amvb transport gevaarlijke stoffen) het perspectief biedt op 100% bloktreinen is ook met dit scenario gerekend.

Bij 100% bloktreinen kan het ongevalsscenario 'Warme Blevé' niet voorkomen. Deze risicoreducerende maatregel betekent een verbod op samenlading van brandbare gassen met (zeer) brandbare vloeistoffen in één trein.

Een calamiteit op het spoor kan wel een effect hebben op de Afrikaanderwijk bij een toxisch scenario. Het is daarom bij de nieuwbouw van belang dat bij een calamiteit met een gifwolk installaties voor mechanische ventilatie snel uitgeschakeld kunnen worden zodat het gebouw van de buitenlucht kan worden afgesloten. Dit betreft evenwel een uitvoeringskwestie welke niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.



Conclusie

In het bestemmingsplan Afrikaanderwijk is er na planrealisatie sprake van minder woningen dan in de huidige situatie. Dit betekent dat ook de populatie van de Afrikaanderwijk afneemt. Van belang is verder dat het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige (toxisch) scenario.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft aangegeven dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is; het aanrijden van hulpdiensten is mogelijk van meerdere zijden. Er zijn voldoende opstelplaatsen voor de brandweer; de bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen die eraan worden gesteld.

Vanuit de gemeente Rotterdam wordt er bestuurlijk overleg met het Rijk geïnitieerd om binnen afzienbare tijd tot afspraken te komen over de vraag hoe moet worden omgegaan met de resterende overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Gelet op het bovenstaande zien wij het groepsrisico langs het spoor, ondanks de hoogte daarvan, niet als een belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Wij stellen u voor het groepsrisico aanvaardbaar te achten.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

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

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 21 april t/m 1 juni 2011.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

1. Wijkvisie Afrikaanderwijk 2020, juni 2009;
2. Stedenbouwkundig ontwerp Parkstad / Afrikaanderwijk 2009;
3. Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007-2011;
4. Historisch bodemonderzoek Afrikaanderwijk oost;
5. Luchtonderzoek Afrikaanderwijk, 17 september 2010;
6. Externe veiligheid Afrikaanderwijk, 17 september 2010;
7. Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond, advies 4 november 2010;
8. Quickscan flora en fauna 8 juli 2010;
9. Wateradvies Afrikaanderwijk, 19 november 2010;
10. Akoestisch onderzoek, 14 december 2010;
11. Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van 2 zienswijzen, t.w. één schriftelijke zienswijze (Kamer van Koophandel) en één mondelinge zienswijze (VGM&B). De schriftelijke zienswijze is abusievelijk aan ons college gericht, zodat wij u voorstellen deze als aan u gericht te beschouwen.

Beide zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat reclamanten ontvankelijk zijn.

1. Kamer van Koophandel Rotterdam, postbus 450, 3000 AL Rotterdam.
2. VGM&B B.V. Strategie en management, Stuart Millstraat 39, 3076 RL Rotterdam.



Samenvatting inhoud zienswijzen plus commentaar

1. Kamer van Koophandel Rotterdam, postbus 450, 3000 AL Rotterdam

De Kamer constateert dat het plan de mogelijkheid biedt om een beroep of kleinschalig bedrijf uit te oefenen in een woning. Veel startende ondernemers en zelfstandigen zonder personeel oefenen hun bedrijf uit aan huis.

De bedrijvigheid aan huis is in het plan echter beperkt tot bedrijven welke vallen in categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. De Kamer vindt dit te beperkt en verzoekt om een binnenplanse ontheffing tot categorie 2, omdat de kans dat deze vormen van bedrijvigheid overlast veroorzaken beperkt is, nu slechts een klein deel van het vloeroppervlak mag worden gebruikt.

Commentaar

De Rotterdamse bedrijvenlijst zoals opgenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is afgeleid van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering".

In deze brochure wordt voor categorie 2 bedrijven geadviseerd een minimum afstand van 30 meter aan te houden tot woningen. Deze afstand wordt voorgeschreven teneinde overlast voor het wonen te voorkomen.

De in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor het werken aan huis luidt als volgt :

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

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

Ons inziens is deze regeling voldoende ruimhartig om startende ondernemers en zelfstandigen zonder personeel een kans te bieden. De mogelijkheid om in woningen een beroep of bedrijf uit te oefenen, moet ons inziens zo min mogelijk belastend zijn voor het woonmilieu. Hoewel slechts een relatief klein deel van de woning voor werkactiviteiten gebruikt mag worden, zal de overlast veroorzaakt door een categorie 2 bedrijf daar niet minder om zijn.

Wij zijn er dan ook geen voorstander van om een binnenplanse ontheffing op te nemen ten behoeve van categorie 2 bedrijven.

Categorie 2 bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein of aan de rand van een woonwijk. Dan kan een hogere bedrijfscategorie dan categorie 1 worden toegestaan. Daarnaast merken wij op dat de regeling in het bestemmingsplan ook flexibel is in die zin dat in de planregels een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke – gehoord de milieudeskundige – daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



2. VGM&B B.V. Strategie en management, Stuart Millstraat 39, 3076 RL Rotterdam

2.1 Bazar op zuid, overdekte markthal

Reclamant is reeds geruime tijd in overleg over een ontwikkeling op het Afrikaanderplein onder de titel "Bazar op zuid". Dit is een particuliere ontwikkeling waar maatschappelijk draagvlak voor wordt gezocht.

Reclamant ziet graag dat hier een overdekte markthal wordt toegestaan. De exacte locatie van de ontwikkeling is nog niet bepaald, maar studies gaan nu uit van een flink gebouw aan de noordoostzijde van het Afrikaanderplein. Ook ziet reclamant graag de mogelijkheid opgenomen voor ondergronds parkeren, omdat ook deze oplossing onderzocht wordt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een nokhoogte van 9 meter (ter plaatse van de Vogelklas Karel Schot), maar deze maat is onvoldoende voor de beoogde ontwikkeling. De hoogte moet wel afgestemd zijn op de bebouwing in de omgeving. Voor dit plan lopen diverse studies om het project ruimtelijk, financieel, maatschappelijk en ook milieutechnisch te onderbouwen. Met de mondelinge zienswijze vraagt reclamant of het mogelijk is een overdekte markthal te bestemmen, eventueel door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Commentaar

Het plan van reclamant voor een overdekte markthal op het Afrikaanderplein is ons bekend, doch dit project is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. De financiële onderbouwing evenals een milieutechnische toets ontbrak op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder is de concrete locatie nog onvoldoende onderzocht en uitgewerkt. Op de plek welke reclamant voor ogen heeft, t.w. de noord-oosthoek van het Afrikaanderplein, zijn nu onder andere de vogelklas Karel Schot en een speeltuin gevestigd. Onduidelijk is waar deze voorzieningen geherhuisvest zouden moeten worden. Ook een regeling door middel van een wijzigingsbevoegdheid achten wij te prematuur, omdat het project en de locatie ervan nog onvoldoende duidelijk is om in een wijzigingsbevoegdheid te kunnen vastleggen. Ingeval het project in een later stadium levensvatbaar blijkt te zijn, kan belanghebbende bewerkstelligen dit project door middel van een projectbestemmingsplan of door middel van een afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) planologisch mogelijk te maken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Financiële paragraaf

Uit de financiële paragraaf maakt reclamant op dat het beeld ontstaat dat de gemeente één ontwikkelaar (i.c. Stichting Vestia Groep) de vrije hand geeft bij de ontwikkelingen in de Afrikaanderwijk. Voor reclamant ontstaat het beeld dat de ontwikkelaar ook een veto kan uitspreken over andere ontwikkelingen in het plangebied, waaronder bijvoorbeeld de beoogde markthal. Reclamant vindt het niet kloppen dat één ontwikkelaar andere ontwikkelingen mogelijk kan blokkeren. Reclamant vindt dit niet in verhouding staan met de belangen van Vestia tegenover het maatschappelijk belang of het belang van overige partijen.



Commentaar

De inhoud van de financiële paragraaf is volledig geënt op dat gedeelte van de Afrikaanderwijk alwaar de herstructurering voor 2015 zal plaatsvinden. Het betreft de gronden welke in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen Woongebied – 1 t/m 4 hebben gekregen. De huidige bebouwing van deze locaties is in eigendom van de Stichting Vestia groep.

De belangstelling van reclamant richt zich evenwel op een ander gedeelte van de wijk, t.w. op het Afrikaanderplein. Wij staan voor deze locatie open voor overleg met meerdere ontwikkelaars, dus ook met reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor :

- I. de zienswijzen van de beide reclamanten in behandeling te nemen;
- II. de zienswijzen van beide reclamanten ongegrond te verklaren;
- III. het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over rail aanvaardbaar te achten;
- IV. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- V. het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" ongewijzigd 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.

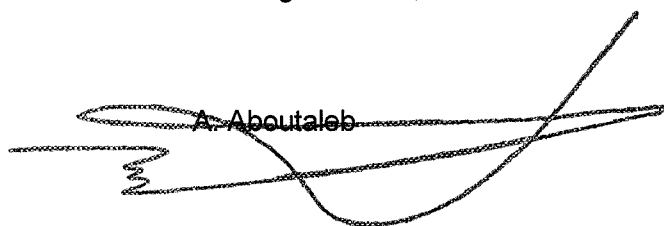
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



W. Hoogendoorn, i.s.

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Ontwerpbestemmingsplan met tek.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2011,
(raadsvoorstel nr. SO 11/50);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Afrikaanderwijk" met ingang van 21 april t/m 1 juni 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan reclamant nummer 1 een schriftelijke zienswijze en reclamant nummer 2 een mondelinge zienswijze kenbaar heeft gemaakt;

dat reclamant nummer 1 zijn zienswijze aan de verkeerde instantie heeft gericht, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijze als aan hem gericht te beschouwen;

dat beide zienswijzen tijdig zijn ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van beide zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rail aanvaardbaar te achten;

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

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

Besluit:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten ongegrond te verklaren;
- II. het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rail aanvaardbaar te achten;
- III. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- IV. het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" in elektronische en papieren vorm ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1029Afrkndrwijk, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR 130564, 130565, 131564, 131565, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

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

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2011,
(raadsvoorstel nr. SO 11/50);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Afrikaanderwijk" met ingang van 21 april t/m 1 juni 2011
voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan reclamant nummer 1 een schriftelijke zienswijze en reclamant
nummer 2 een mondelinge zienswijze kenbaar heeft gemaakt;

dat reclamant nummer 1 zijn zienswijze aan de verkeerde instantie heeft gericht, zodat hij
instemt met het voorstel van het college om deze zienswijze als aan hem gericht te
beschouwen;

dat beide zienswijzen tijdig zijn ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het aan dit besluit ten
grondslag liggende voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het
ongegrond verklaren van beide zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico ten gevolge van het
vervoer van gevaarlijke stoffen over rail aanvaardbaar te achten;

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

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

besluit:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten ongegrond te verklaren;
- II. het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rail
aanvaardbaar te achten;
- III. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te
stellen;
- IV. het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" in elektronische en papieren vorm ongewijzigd
vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het
GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1029Afrkndwijk, met gebruikmaking van de
ondergrond GBKR 130564, 130565, 131564, 131565, overeenkomstig de bij dit besluit
behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2011.

De griffier,



De voorzitter,

