

Rotterdam, 4 februari 2014.

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Bestemmingsplan Spangen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.1., 2.3. en 2.5. gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Spangen", NL.IMRO.0599.BP1035Spangen-, met bijbehorende ondergrond GBKR 124566, 124567, 124568, 125566, 125567, 125568, 126566, 126567, 126568, 127566, 127567 en GBKR 127568 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 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Op dit vaststellingsbesluit is de Crisis- en herstelwet (hoofdstuk 2) van toepassing. Het bestemmingsplan voorziet namelijk in de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied c.q. in een herstructurering van delen van het plangebied

KOPIE



(artikel 3.1 bijlage I van genoemde wet). Voordeel hiervan is onder andere een verkorting van de beroepsprocedure (maximaal 6 maanden i.p.v. 12).

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. Tevens zijn enkele ontwikkelingen in de bestemmingsplanprocedure meegenomen.

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

Toelichting:

Op 5 juni 2012 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Spangen". Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een aantal in het plangebied geldende planologische regelingen te actualiseren, conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en een nieuw bestemmingsplan "Spangen" vast te stellen. Daarbij zijn enkele ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Plangrenzen

Het plangebied omvat naast de wijk Spangen, tevens het gebied met de volkstuinvereniging Vreelust aan de Tjalklaan en het gebied met sportpark Nieuw Vreelust. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Spaanse Polder. De Delfshavense Schie en de Mathenesserweg vormen de grens aan respectievelijk oost- en zuidzijde. De gemeentegrens en het metroviaduct vormen de grens aan de westzijde.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk: De Staringbuurt wordt door middel van een gemengde aanpak geherstructureerd. Een aantal woningen zal worden gerenoveerd. In de Staringbuurt zullen 212 woningen tussen 2013 en 2017 gefaseerd worden gesloopt, om plaats te maken voor maximaal 115 nieuwe woningen. De drie bouwblokken tussen de Nicolaas Beetsstraat en Alberdingk Thijmstraat gaan plaatsmaken voor twee nieuwe blokken, en aan de zuidzijde van de Vosmaerstraat is sprake van nieuwbouw binnen de huidige rooilijn. Daarnaast worden op grond van het Project Schieoevers West I maximaal 50 nieuwe woningen gerealiseerd.

Financiële consequenties

In de planbeschrijving is een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het betreft hier de herstructurering van de Staringbuurt en het bouwplan Schieoevers West I.

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 4.2) en hierboven onder het kopje "ontwikkelingen" is aangegeven welke ontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. De herstructurering van de Staringbuurt zal mede door een bijdrage vanuit ISV-3 voor eigen rekening en risico door Woonstad worden verwezenlijkt. Schieoevers West I zal door middel van gemeentelijke grondexploitatie minimaal budgettair neutraal worden uitgevoerd. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn namelijk alle kosten en opbrengsten hiervan opgenomen.



Economie en Arbeidsmarkt

Kwalitatieve bijdrage aan de Rotterdamse Economie

De gedifferentieerde aanpak van de herstructurering van onder meer de Staringbuurt en de nieuwbouw van Schieoevers West I zal naar verwachting aantrekkingskracht genereren voor nieuwe bewoners en een kwaliteitsimpuls voor de wijk als geheel betekenen.

Door de aanpak uit de beleidslijn plintbestemmingen wordt ingezet op een concentratie van detailhandel in de twee blokken aan het begin en eind van de Mathenesserweg. In de andere blokken wordt de detailhandel teruggedrongen en wordt ingezet op andere gebruiksmogelijkheden van de begane grond. Op deze manier kan leegstand van commerciële panden worden voorkomen, maar blijft detailhandel geconcentreerd op aangewezen locaties mogelijk.

Duurzaamheid

De mogelijkheden voor verduurzaming liggen voor Spangen voornamelijk bij de ontwikkellocaties. Bij nieuwbouw en renovatie kan winst geboekt worden op het gebied van energie-efficiency (opgave 2 Programma Duurzaam), vanwege de strengere eisen met betrekking tot energieverbruik en isolatie (EPV-norm). Daarnaast liggen er bij deze ontwikkelingen ook kansen voor flexibel bouwen en duurzaam materiaalgebruik.

Door de ontwikkelingen Staringbuurt en Schieoevers West I worden de structuur en de kwaliteit van de buitenruimte versterkt. Door de realisatie van stedelijke grondgebonden woningen worden nieuwe bewonersgroepen aangetrokken, waardoor de voorzieningenstructuur wordt versterkt. Het bestemmingsplan Spangen biedt de mogelijkheid voor een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid (werken aan huis). Hierdoor wordt bijgedragen aan een van de uitgangspunten van het Programma Duurzaam: waardecreatie en toekomstbestendigheid.

De kwaliteit van de buitenruimte wordt versterkt door de herinrichting van de groenstructuur langs de Schie en de bescherming van de hoofdgroenstructuur in Spangen. Hierdoor wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsopgave om de stad groener te maken.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Voor de beoogde woningbouw dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere geluidswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer en spoorwegverkeer.

Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Spangen" is door directeur Duurzaam namens ons college genomen op 29 augustus 2013. Het besluit zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Participatie

Er is in deze fase van voorbereiding geen inspraakavond gehouden. Het is immers standaard gemeentelijk beleid dat een inspraakavond slechts plaatsvindt in geval sprake is van een omvangrijk en ingewikkeld bestemmingsplan; daarvan is hier geen sprake. Gedurende de terinzagelegging is een ieder, gedurende zes weken, in de gelegenheid geweest met een zienswijze te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering deelgemeente

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven is akkoord met dit voorstel.



Ambtshalve voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Hoek Schieoevers West I

Bij het opnemen in het ontwerpbestemmingsplan heeft de bouwlocatie Schieoevers West I in bestemming 'Woongebied – 3' een wel erg scherpe hoek gekregen ter hoogte van de Busken Huetstraat / Toussaintstraat / Da Costastraat, waardoor de zichtlijn vanuit de Toussaintstraat onnodig beperkt kan worden. Door de scherpe hoek af te schuinen, kan de rooilijn ter plekke in het verlengde komt te liggen van de Toussaintstraat. In het stedenbouwkundig matenplan kan het bouwblok inclusief tuin nog steeds gerealiseerd worden. Ook de parkeerplaatsen kunnen een plek krijgen. Wij stellen u voor dit te realiseren, door het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: de zuidelijke hoek van 'Woongebied – 3' in te korten, ten gunste van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', zodat de rooilijn in het verlengde komt te liggen van de voorgevel van Toussaintstraat 41-51.

A2 Geen horeca ter plaatse van Mathenesserweg 215-217

In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels en op de verbeelding bovengenoemd adres abusievelijk toegevoegd als adres waarop horeca is toegestaan. In de huidige situatie is daar een ijssalon gevestigd. Een ijssalon valt niet onder de categorie horeca volgens de definities behorend bij dit bestemmingsplan. Het horecagebiedsplan geeft als ontwikkelrichting voor de Mathenesserweg aan: Consolideren. Er zijn daarbij geen nieuwe horecagelegenheden toegestaan. Wij stellen u voor het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Regels: In artikel 5 Gemengd – 1, lid c komt het adres Mathenesserweg 215-217 te vervallen.

Verbeelding: Op de verbeelding voor het adres komt de functieaanduiding "horeca toegestaan" te vervallen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 18 april 2013 tot en met 30 mei 2013. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingekomen afkomstig van respectievelijk Woonstad (zienswijze 1) en de bewoners van het complex "De Blauwe Vos" (zienswijze 2). De namen van reclamanten die horen bij zienswijze 2, treft u aan in de hierbij behorende lijst van geanonimiseerde reclamanten (bijlage d).

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1. Woonstad Rotterdam

1.1. *Vastgestelde randvoorwaarden Staringbuurt*

Woonstad merkt op dat in paragraaf 2.4.3. verwezen wordt naar de concept- en niet naar de definitief vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, SRVW. De SRVW werden kort geleden op basis van het document van 22-12-2012 door de deelgemeente vastgesteld. Woonstad verzoekt om in de toelichting van het bestemmingsplan de goede versie en de vaststellingsdatum te vermelden.

Reactie

Inmiddels zijn op 4 april 2013 de stedenbouwkundige randvoorwaarden met hierboven genoemde datum door de deelgemeenteraad van Delfshaven vastgesteld.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Toelichting: in paragraaf 2.4.3. wordt de vaststellingsdatum van de SRVW door de deelgemeenteraad opgenomen.

1.2. Maximum aantal woningen Staringbuurt

In de toelichting wordt op meerdere plaatsen aangegeven dat conform de SRVW 212 woningen gefaseerd gesloopt zullen worden, om plaats te maken voor maximaal 110 nieuwe woningen. Het maximum aantal bedraagt echter niet 110, maar 115 nieuwe woningen, zoals wel vermeld in paragraaf 4.2.1. Woonstad verzoekt het correcte aantal van 115 woningen in de tekst op te nemen.

Reactie

Het maximum van 110 woningen is gebaseerd op het getal genoemd in de startnotitie voor dit bestemmingsplan. Bij het ontwerpbestemmingsplan is de locatie met maximaal 110 woningen opgedeeld in twee bestemmingsvlakken met ieder een eigen maximum dat afgerond is op 80 en 35 woningen. Gemakshalve is daarom nu inderdaad sprake van maximaal 115 woningen, zoals ook in paragraaf 4.2.1. van de toelichting is aangegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Toelichting: in de paragrafen 2.4.3., 4.2.1. en 6.2.1. wordt het getal 115 genoemd, waar nu nog 110 staat.

1.3. Rooilijn Vosmaerstraat zuidzijde

Woonstad merkt op dat het ter plaatse van de zuidzijde Vosmaerstraat helaas niet mogelijk is om binnen de rooilijnen te bouwen. De huidige kromming in die rooilijn zal zwaar kostenverhogend werken. De nieuwbouw zal slecht aansluiten op de bestaande bebouwing, terwijl parkeren op het eigen terrein ernstig bemoeilijkt wordt. Woonstad verzoekt om in de regels op te nemen dat licht van de huidige rooilijn mag worden afgeweken. De kwaliteit van de openbare ruimte zal hierdoor niet negatief beïnvloed worden en de nieuwbouw zal beter aansluiten op de bestaande situatie.

Reactie

Tegen het aansluiten op de rooilijn van Vosmaerstraat 54 bestaat geen bezwaar. Het handhaven van een verspringing van 45 cm in de rooilijn ter hoogte van de aansluiting oud en nieuw bij nr. 52-54 is niet essentieel. De breedte van de Vosmaerstraat kan ter hoogte van pand 48 gelijk blijven aan de breedte in het ontwerp bestemmingsplan (13 meter), zodat aan het verzoek van Woonstad tegemoet kan worden gekomen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: de rooilijn van de Vosmaerstraat aan te passen, door aan te sluiten bij pand huisnummer 54. De verspringing van 45 cm vervalt daarmee, terwijl er tevens nog maar één knik resteert ter hoogte van pand huisnummer 48.



1.4 *Breedte van doorgang Alberdingk Thijmstraat*

Woonstad merkt op dat de in het bestemmingsplan opgenomen afstand tussen de bouwblokken in de Alberdingk Thijmstraat even - oneven niet conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden is. Die afstand zou moeten liggen tussen 10 en 13,5 meter ter hoogte van pand huisnummer 47. In het bijzonder wijst Woonstad op de breedte van de Alberdingk Thijmstraat ter plaatse van nummer 57. Daar is nu een breedte van minimaal 10,2 meter getekend. Concreet vraagt Woonstad om ter plaatse van nummer 57 een breedte van 9 meter aan te houden, zodat voor de bestemming "Woongebied - 1" aan de zijde Vosmaerstraat een meer gunstige restmaat ontstaat. In die maat is het mogelijk een toegang naar het binnenterrein te realiseren en tevens 11 panden met een gebruikelijke breedte te realiseren.

Reactie

Tegen een verbreding van de bestemming "Woongebied - 1" met 1,2 meter aan de Vosmaerstraat bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar. De resterende maat laat, naast de toegang tot het binnenterrein, tevens voldoende ruimte over voor 11 panden met een gebruikelijke breedtemaat.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: het plangedeelte "Woongebied - 1" ter plaatse van de Vosmaerstraat te verbreden, zodat een breedte van de Alberdingk Thijmstraat resteert van minimaal 9 meter ter hoogte van pand huisnummer 57.

2. Bewoners De Blauwe Vos

Complex De Blauwe Vos (hoek Vosmaerstraat - Nicolaas Beetsstraat) grenst direct aan de te ontwikkelen nieuwe woonblokken in de Staringbuurt. De Blauwe Vos is een recent collectief renovatieproject. Het collectieve karakter van het project de Blauwe Vos is geformuleerd door de gemeente Rotterdam. Er is een besloten gemeenschappelijke tuin. Er zijn individuele tuintjes die een open karakter hebben richting binnentuin. De bewoners vragen specifiek aandacht voor de volgende punten, welke uitsluitend betrekking hebben op het woonblok met daarin De Blauwe Vos (het zuidelijke deel van Woongebied - 1).

2.1) *Groen binnenterrein versus parkeren*

Bewoners verzoeken de gemeente om in het aangegeven bouwblok het parkeren op het binnenterrein niet toe te staan en daartoe artikel 28.1 lid c en artikel 28.2 lid f aan te passen, en tevens ontheffing te verlenen voor de verplichting te parkeren op het eigen terrein met een beroep op de vrijstellingsbepalingen, bijvoorbeeld op grond van het gebruik van de al bestaande aangrenzende parkeergarage en/of het realiseren van parkeerplaatsen in de directe omgeving (langs de openbare weg: Vosmaerstraat en Nicolaas Beetsstraat, direct vóór de te realiseren bebouwing). Subsidiair verzoeken bewoners een voorziening voor het (half)ondergronds parkeren op te nemen.

Reactie

In de flexibele bestemming "Woongebied - 1" zijn parkeervoorzieningen toegestaan (art 28.1 lid c). Dit mogen bovengrondse of (half)ondergrondse voorzieningen zijn; te realiseren op het maaiveld of als gebouwde voorziening op of onder woongebouwen en binnenterreinen. De flexibele bestemming biedt de ruimte om naar creatieve oplossingen te zoeken en de kosten van de oplossingen te blijven zien in relatie tot de woonkwaliteit van het hele gebied. Het bestemmingsplan op zich staat het groene en gewaardeerde



karakter van het binnenterrein niet in de weg. De uiteindelijke kwaliteit is natuurlijk sterk afhankelijk van de manier van uitvoering.

In de Rotterdamse Bouwverordening (artikel 2.5.30) is bepaald hoe met parkeergelegenheid bij of in gebouwen moet worden omgegaan. Onder meer bepalingen voor het oplossen van de behoefte op eigen terrein. De Verordening bepaalt door middel van normen en categorieën de hoeveelheid parkeerplaatsen. Afwijken van de norm (onthefving verlenen) is onder voorwaarden mogelijk bij aantoonbaar voldoende dubbelgebruik of na financiële compensatie. Bij afwijken dient het bevoegd gezag te oordelen dat met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

Eventueel boventallige parkeerplaatsen in de garage van Schieoevers kunnen in dit kader een welkome bijdrage in leveren. In de uitvoering dient dan wel contractueel geregeld te worden dat die plaatsen aan het project toegerekend zijn.

Zelfs parkeerplaatsen langs de openbare weg komen in principe in aanmerking om toegerekend te worden aan het project. Hiervoor is een afkoopregeling in het leven geroepen. Deze onderwerpen worden echter niet geregeld in het bestemmingsplan, zodat aan het verzoek in het kader van het bestemmingsplan niet kan worden tegemoet gekomen.

Het bestemmingsplan schept slechts het planologische kader. De omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen, waarin de planologische mogelijkheden worden uitgewerkt, biedt voldoende beïnvloedingsmogelijkheden indien reclamant het niet eens is met de invulling van functies zoals het parkeren.

In de specifieke situatie met de betrekking tot het binnenterrein in "Woongebied – 1", nabij de Blauwe Vos hebben de gemeente en ontwikkelaar Woonstad contractueel vastgelegd dat de parkeerbehoefte niet op het binnenterrein wordt ingevuld. Dit contract schept de ruimte om in de regels op te nemen dat ter plaatse in "Woongebied – 1" geen parkeerplaatsen zijn toegestaan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Regels: aan artikel 28 lid 1 een sublid # toevoegen "ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein uitgesloten", zijn parkeerplaatsen uitgesloten;
Verbeelding: op het bestemmingsvlak "Woongebied – 1" aansluitend op de Blauwe Vos de functieaanduiding "parkeerterrein uitgesloten" plaatsen.

2.2 Flexibele invulling bestemmingsplan

Er is gekozen voor een flexibele invulling van de ontwikkelgebieden. Dit biedt flexibiliteit voor nadere invulling, maar daarmee ook onvoldoende rechtsbescherming tegen door bewoners van De Blauwe Vos ongewenste invulling van dit gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de meer specifieke Stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar deze SRVW zijn juridisch niet bindend en bieden dus onvoldoende rechtszekerheid.

Bij gewijzigde omstandigheden biedt de huidige tekst van artikel 28 de mogelijkheid 15 m hoge bebouwing grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin te realiseren.

Het bestemmingsplan geeft geen definitie voor "ontsluitingswegen", zodat niet duidelijk is waar het hier om gaat. Bewoners achten de flexibele bestemming niet a priori onmogelijk, maar er dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het blijkt ook uit de onduidelijke bestemming "Water": In de toelichting pag 42 (par 5.4.1) wordt aangegeven: "Omdat deze plannen nog niet bestuurlijk zijn vastgesteld zijn ze niet



opgenomen in dit bestemmingsplan". Dit duidt op een onvoldoende onderzoek, kennelijk heeft er geen watertoets plaatsgevonden. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Flexibiliteit in het bestemmingsplan is bedoeld om het bestemmingsplan zijn starheid te ontnemen, zonder dat dit afbreuk doet aan de rechtszekerheid. Aan de flexibele invulling liggen gedegen onderzoeken ten grondslag, waaronder milieutechnische, waaruit kan worden geconcludeerd wat de maximaal haalbare fysieke invulling is binnen de bestemming. Zo biedt de maximum bouwhoogte van 15 meter enerzijds wel flexibele mogelijkheden, maar vormt het anderzijds ook een beperking van flexibiliteit in het belang van de rechtszekerheid. De keuze berust op een goede ruimtelijke ordening. Het inmiddels door de deelgemeenteraad vastgestelde document 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden' (SRVW) bevat het ruimtelijke en technische kader voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van bouwplannen voor de locatie. Ook vormen de SRVW het vertrekpunt voor nader uit te werken inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Niet voldoen aan bijvoorbeeld de architectonische eisen, kan reden zijn de bouwvergunning te weigeren. Het niet voldoen aan het (deel)gemeentelijk beleid kan grond zijn geen (deel)gemeentelijke medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van bouwplannen in het gebied. Aspirant-bouwers zijn zich hiervan bewust en zullen voordat zij overgaan tot ontwikkelen van plannen nagaan welke ontwikkelingsrichting de (deel)gemeente voor ogen staat met het gebied door raadpleging van o.a. de SRVW en daar terdege rekening mee houden.

In Hoofdstuk 5.2 van de toelichting is aangegeven dat de gemeente Rotterdam in overleg met de waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf werkt. In dat kader is voor dit plangebied door het Ingenieursbureau een Wateradvies opgesteld dat naast het plan ter inzage heeft gelegen. In dat advies is verder ook het advies van de waterbeheerders als bijlage opgenomen. Conform de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerking in paragraaf 5.4.1 heeft betrekking op het niet opnemen van nog niet vastgestelde plannen voor nieuw oppervlaktewater om de historische wateropgave te realiseren, door het mogelijk verlengen en verbreden van de Spaansebocht.

In deze paragraaf is aangegeven dat de ontwikkeling van de Staringbuurt niet leidt tot een significante toename van verhard oppervlak en dat daarom geen compensatie op het gebied van waterberging nodig is. Wel staat de flexibele bestemming "Woongebied – 1" nieuw oppervlaktewater toe. De constatering dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening delen wij daarom niet.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Bouwhoogtes

Bewoners verzoeken de gemeente voor wat betreft het aangegeven bouwblok de bouwhoogtes uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden op te nemen in artikel 28 van de bestemmingsplanvoorschriften.

Reactie

Een meer zorgvuldige opbouw van de maximum bouwhoogte ter plaatse van het binnenterrein, conform de SRVW, geeft meer duidelijkheid over de bouw mogelijkheden. Naast het binnenterrein van De Blauwe Vos dient in het Woongebied een maximum bouwhoogte van 3 meter aangehouden te worden. Een hoogte waarin bijvoorbeeld nog steeds bergingen of gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Dit gebied heeft een



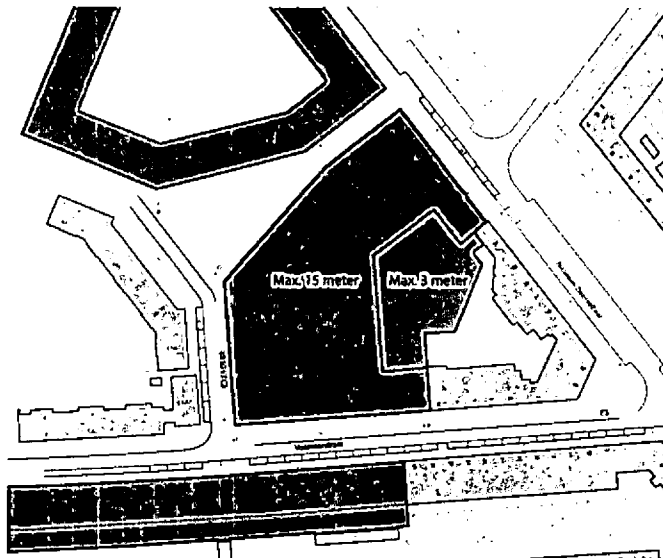
oppervlak van circa 1000 m², zie figuur. Wanneer de hoogtebepalingen reeds op de verbeelding staan, is het opnemen daarvan in de regels overbodig.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: de maximum bouwhoogte van 3 meter aangeven in "Woongebied – 1" nabij het binnenterrein van De Blauwe Vos.

Regels: Artikel 28.2.3 sublid c te wijzigen zodat dit komt te luiden: "de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter, tenzij op de verbeelding anders aangegeven;"



2.4. Rooilijnen en gebouwdieptes

Gevraagd wordt aan art. 28.2.3 een lid toe te voegen: de bebouwing mag een maximale diepte ten opzichte van de rooilijn hebben van niet meer dan 12,5 m. Het overblijvende gebied als groen bestemmen (en zo ook op de plankaart aangeven).

Reactie

In de SRVW is bepaald dat in de rooilijn van Nicolaas Beetsstraat en Vosmaerstraat gebouwd dient te worden, maar de rooilijnen aan de andere zijden liggen niet vast. Daar geldt een bandbreedte en ter plaatse van het nieuwe plein is de rooilijn flexibel te bepalen naar aanleiding van het architectonisch ontwerp. Waar de nieuwe rooilijn niet aan de grens van het bestemmingsvlak ligt, ontstaat restruimte die nu flexibel gebruikt kan worden voor groen, water, tuin, parkeervoorzieningen en de ontsluiting van dit gebied. Dergelijke ruimte moet aan het openbaar gebied toegevoegd kunnen worden, waarbij een mogelijk gebruik als verblijfsgebied dan in de rede ligt.

De vorm van het bouwblok is niet vastgelegd als gesloten bouwblok. De restruimte van het bestemmingsvlak kan hier flexibel gebruikt worden voor groen, water, tuin, parkeervoorzieningen en de ontsluiting van dit gebied.

In het verlengde van onze reactie op zienswijze 2.3 achten wij het wenselijk om ter plaatse van de aansluiting oud en nieuw een bebouwingsdiepte aan te houden van maximaal 12,5 meter voor het vlak waar hoger dan 3 meter gebouwd kan worden (zie afbeelding bij 2.3.).

Wij achten het niet noodzakelijk om op meerdere plaatsen de rooilijnen vast te stellen en wensen vast te houden aan een flexibele invulling ervan. Derhalve kan ook geen maximale diepte aangehouden worden ten opzichte van zo'n niet vastgelegde rooilijn.



Het resterende binnenterrein als groen bestemmen legt naar ons oordeel te veel beperkingen op aan het nog te ontwikkelen terrein.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5. Toegang tot gemeenschappelijke binnentuin

De gemeenschappelijke binnentuin is nu toegankelijk via een toegangspad (met hek) vanaf de Vosmaerstraat. Dit pad is ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit pad moet voor De Blauwe Vos beschikbaar blijven, omdat anders de bewoners van de bovenwoningen geen toegang meer hebben tot hun gemeenschappelijke binnentuin. In het ontwerpbestemmingsplan ligt dit pad nu in de bestemming "Woongebied – 1", en is daarmee onderdeel van het te ontwikkelen gebied.

Bewoners verzoeken op de verbeelding het toegangspad tot de gemeenschappelijke binnentuin op te nemen.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan is het toegangspad bestemd als tuin. Het pad hoort kadastraal bij het te ontwikkelen gebied en is in eigendom van Woonstad. De flexibele bestemming "Woongebied – 1" laat, niet alleen op deze plek, een toegang naar het binnenterrein toe. Bij het opstellen van de SRVW is niet bepaald dat de ontsluiting naast Vosmaerstraat 11 moet te gebeuren. Dit is aan de uitvoering van het project overgelaten. Gegeven de in het recente verleden opnieuw gemaakte afspraken over recht van overpad ter ontsluiting van het binnenterrein bestaat er geen bezwaar tegen het opnemen van een toegangspad op de genoemde locatie in de regels.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Regels: er wordt een nieuwe functie, sublid 28.1.b, toegevoegd aan artikel 28.1., dat luidt:

"een toegangspad naar het binnenterrein naast Vosmaerstraat 11". Hierna wordt het artikellid herschikt.

Vervolgens wordt een nieuw sublid 28.2.3.d, toegevoegd aan artikel 28.2.3, dat luidt: "het toegangspad in lid 28.1 heeft een breedte van minimaal 1,5 meter".

Hierna wordt het artikellid herschikt.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

Ph. F.M. Raets

De burgemeester,

H. Karakus, i.b.

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Spangen";
- Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Spangen";
- Bijlage c: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage d: namenlijst behorende bij reclamant 2, Bewoners De Blauwe Vos



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2014
(raadsvoorstel nr. BS13/00689 13/0012981);

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

besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.1., 2.3. en 2.5. gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Spangen", NL.IMRO.0599.BP1035Spangen-, met bijbehorende ondergrond GBKR 124566, 124567, 124568, 125566, 125567, 125568, 126566, 126567, 126568, 127566, 127567 en GBKR 127568 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 "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: BS13/00689 13/0012981



De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2014
(raadsvoorstel nr. BS13/00689 13/0012981);

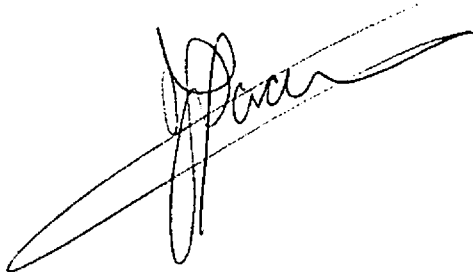
gelet op gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

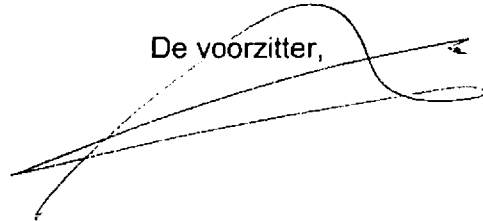
1. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.1., 2.3. en 2.5. gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Spangen", NL.IMRO.0599.BP1035Spangen-, met bijbehorende ondergrond GBKR 124566, 124567, 124568, 125566, 125567, 125568, 126566, 126567, 126568, 127566, 127567 en GBKR 127568 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 6 maart 2014.

De griffier,



De voorzitter,



Nummer SO: BS13/00689 13/0012981

