

Herzien

Rotterdam, 24 oktober 2017.

17bb10930

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel bestemmingsplan "Kralingse Zoom".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 1, 2, 3.1 en 5.4 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 3.3, 3.4, 4, 5.2 en 5.3 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 3.2 en 5.1 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Kralingse Zoom", NL.IMRO.0599.BP1036KralingZoom-, met bijbehorende ondergronden BGT_13256600, BGT_13256700, BGT_13256800, BGT_13356600, BGT_13356700 en BGT_13356800 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

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

Geen.

Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Op 28 november 2017 is het voorliggende bestemmingsplan bij de subcommissie bestemmingsplannen behandeld. Voor zienswijze 2 adviseert de subcommissie om "ongegrond" te wijzigen in "voor kennisgeving aangenomen". Het raadsvoorstel en het ontwerpbesluit dienen dan ook op dit punt te worden aangepast.

Aanleiding bestemmingsplan

De nu geldende bestemmingsplannen voor het gebied Kralingse Zoom zijn aan vernieuwing toe. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen. De doelstelling is om in 2017 een vastgesteld bestemmingsplan "Kralingse Zoom" te hebben, waarin de kaders voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen wettelijk zijn verankerd.



Plangebied

Het bestemmingsplangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied met kantoren- en bedrijvengebied Brainpark, universiteitscampus Woudestein, woningbouw Noordelijk en Midden Niertje en het openbaar vervoersknooppunt Kralingse Zoom. Het gebied ligt direct aan de autosnelweg A16.

Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Kralingse Zoom legt de planologische situatie van de vorige bestemmingsplannen en gevoerde afwijkingsprocedures vast. Het plan biedt, net als vorige bestemmingsplannen, vooral voor gemengde bebouwing, onderwijs-, kantoor- en bedrijfsbestemmingen diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor ontwikkelingen. De volgende ontwikkeling wordt voorzien:

Campus Woudestein

In 2010 heeft het college van B&W ingestemd met het "Masterplan Campus Woudestein". De ontwikkelingen uit het Masterplan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreft grotendeels sloop/nieuwbouw van onderwijsgebouwen en de realisering van studentenhuysvesting. De in 2011 met een projectbestemmingsplan reeds mogelijk gemaakte eerste fase is integraal overgenomen. Het gehele terrein is globaal bestemd met een maatschappelijke bestemming.

Overige ontwikkelingen in het plangebied:

Burgemeester Oudlaan / tramkeerlus – fase 1

In 2016 is de afwijkingsprocedure (volgens artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van het thans geldende bestemmingsplan "Kralingse Zoom" voor de studentenwoningen (één bouwblok) ten zuiden van de tramkeerlus afgerond. Deze verleende omgevingsvergunning is opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan als bestaande situatie.

Burgemeester Oudlaan / tramkeerlus – fase 2 en 3

In het Masterplan "Campus Woudestein" is bebouwing (twee bouwblokken voor 220 studentenwoningen) ter plekke van de tramkeerlus aan de Burgemeester Oudlaan geprojecteerd. Omdat deze mogelijkheid thans nog onvoldoende is uitgekristalliseerd is dit niet als ontwikkeling in dit bestemmingsplan opgenomen, maar zal te zijner tijd met een zelfstandige procedure mogelijk kunnen worden gemaakt.

Kantoren wegbestemd op gemeentegrond

Het vorige bestemmingsplan maakte 40.000 m² b.v.o. aan kantoren mogelijk op de locatie P+R Kralingse Zoom. In lijn met het stedelijk kantorenbeleid is deze hoeveelheid kantoren op deze locatie geschrapt.

Borging cultuurhistorische waarden

Op basis van het vorige bestemmingsplan en een Cultuurhistorische Verkenning hebben twee beeldbepalende panden de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. De monumenten op het terrein van de Erasmus Universiteit worden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en hebben hun eigen bescherming via de Monumentenwet.



Noordelijk Niertje

Voor de nog braakliggende locatie is het projectbestemmingsplan "Noordelijk Niertje" recent vastgesteld. Vanwege de zelfstandige procedure is die locatie niet opgenomen in dit bestemmingsplan en is er een "gat" in de analoge verbeelding.

Advisering gebiedscommissie Kralingen Crooswijk

Algemeen

De gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk is bij bericht van 30 mei 2017 gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 3 augustus 2017 heeft de gebiedscommissie gereageerd. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van het advies van de gebiedscommissie en een reactie daarop.

Samenvatting

De gebiedscommissie vraagt aandacht voor de mogelijkheden om kantoorgebouwen in Brainpark te transformeren naar campusterrein en studentenhuisvesting. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan komt deze strategie en ambitie volgens de gebiedscommissie nog onvoldoende tot uiting.

Reactie

Na overleg met de Vereniging van Eigenaren van Brainpark is geconstateerd dat zij geen wensen hebben om de kantoren te transformeren naar andere functies, zoals wonen en onderwijs. Bedrijvigheid is overigens wel toegestaan op het park. Het Brainpark blijft daarmee een kantoren- en bedrijvencluster.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 9 juni 2017 tot en met 20 juli 2017. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
2. Stichting De Bomenridders Rotterdam;
3. Bewonersvereniging Kralingen-Oost (BKO);
4. VVE De Lairesselaan 2-70;
5. Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR).

Participatie

Op 21 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzerapportage

1 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Reclamant kan zich vinden in de wijze waarop haar vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Wij danken de VRR voor hun reactie.

Voorstel

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



2. Stichting De Bomenridders Rotterdam

Reclamante doet het voorstel in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen dat de hoeveelheid verharding per tuin niet meer mag bedragen dan 20% van het totaal aan tuin ter bestrijding van de gevolgen van de toename van neerslag.

Reactie

Wij waarderen dat reclamante een voorstel doet om Rotterdam klimaatbestendiger te maken. Het bestemmingsplan zien wij echter niet als geëigend instrument om een dergelijke dwingende maatregel in op te nemen. Van belang hierbij is tevens dat voor het gebied geen wateropgave geldt. Voor het inrichten van de tuin op een klimaatbestendige manier worden de bewoners van Rotterdam uitvoerig geïnformeerd via andere kanalen, zoals de campagne “Tegel eruit, groen erin”, de websites van de gemeente en het hoogheemraadschap, informatiebrochures e.d. Voorgesteld wordt dit niet op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Voorstel

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

3. Bewonersvereniging Kralingen-Oost (BKO)

3.1 Kantoren, archeologie en volkstuinen

Reclamante vindt het een goed plan dat het Victoriapark en Brainpark een bredere bestemming krijgen dan uitsluitend kantoren. Tevens is reclamante blij met de verruiming van het gebied met bestemming Archeologische Waarde. Dit doet recht aan de lange geschiedenis van dit gebied. Voorts is reclamante blij dat er geen aantasting van de ruimte voor de volkstuinen in het bestemmingsplan is opgenomen.

Reactie

Wij danken reclamante voor haar reactie.

Voorstel

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

3.2 Burgemeester Oudlaan

Reclamante is tegen een verdere aantasting van het groen van de Burgemeester Oudlaan. Zij is daarom blij dat blok 2 en 3 van het masterplan EUR niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Reclamante maakt zich zorgen dat op verschillende plaatsen in de stukken wordt aangegeven dat deze bestemming in een later stadium alsnog te wijzigen is.

Reactie

De blokken 2 en 3 van het masterplan EUR zijn weliswaar niet in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar de wens is echter nog steeds om deze blokken op termijn ter plekke van de huidige tramkeerlus aan de Burgemeester Oudlaan te realiseren. Om dat duidelijk te maken is dat ook als zodanig in de stukken benoemd en zal de ontwikkeling te zijner tijd met een zelfstandige procedure mogelijk kunnen worden gemaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



3.3 Cultuurhistorie

Reclamante is blij dat haar aanbevelingen uit de cultuurhistorische verkenning in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Aanvullend zou reclamante zou graag zien dat op adres 's-Gravenweg 344 naast de boerderij ook de schuur de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" krijgt. Tevens zou zij graag zien dat ook het pand aan de 's-Gravenweg 348 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" krijgt, omdat dat pand ook in het vigerend plan zo was aangemerkt.

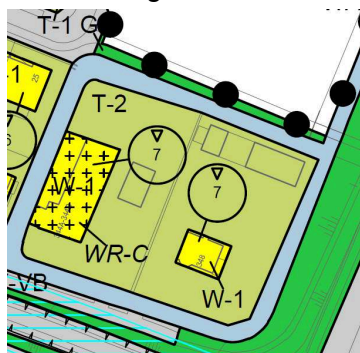
Reactie

Wij zijn reclamante zeer erkentelijk voor de inzet en bijdrage aan de cultuurhistorische verkenning. Voorgesteld wordt de opmerkingen van reclamante over te nemen en de schuur aan de 's-Gravenweg 344 en het pand aan de 's-Gravenweg 348 op de verbeelding op te nemen met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

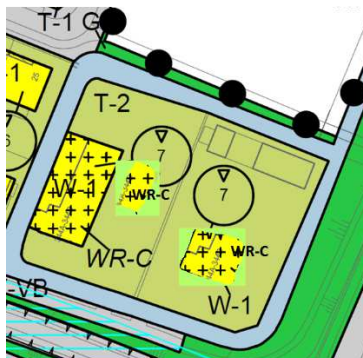
Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

3.4 Toelichting

Reclamant maakt enkele opmerkingen t.a.v. de tekst in de toelichting.

Reactie

Voorgesteld wordt de opmerkingen in de toelichting te verwerken.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Toe te voegen aan paragraaf 3.3 van de toelichting:

Bij de opsomming van de gemeentelijke monumenten:

- Hoeve Nooitgedacht aan de 's-Gravenweg 190

Bij de opsomming van de beeldbepalende panden:

- 's-Gravenweg 348

4. VVE De Lairesselaan 2-70

Reclamant geeft aan dat een gedeelte van zijn gronden de bestemming "Groen" heeft gekregen en verzoekt om deze particuliere gronden te wijzigen in de bestemming "Tuin".



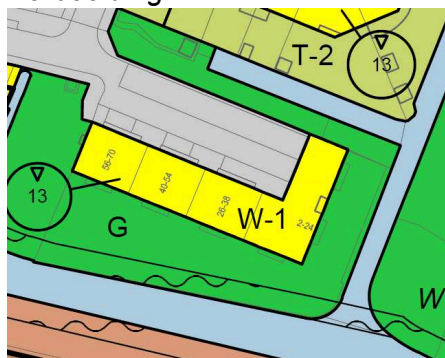
Reactie

De bestemming "Groen" is te ruim bestemd op deze plek. Voorgesteld wordt de situatie overeen te brengen met de door reclamant aangegeven kadastrale situatie en de bestemming "Groen" te wijzigen in "Tuin – 2".

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

5. Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR)

5.1 Studentenhuisvesting

Reclamant wenst dat de hoeveelheid studentenhuisvesting op de Campus van 24.800 m² wordt verhoogd tot een oppervlakte van 48.000 m².

Reactie

Uit de door reclamant overlegde gegevens uit het Masterplan EUR blijkt dat de hoeveelheid studentenhuisvesting op de Campus tezamen overeenkomt met de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte 24.800 m² (15.000 m² + 6.000 m² + 3.800 m²). Wij zien geen reden om de hoeveelheid studentenhuisvesting te verhogen tot de genoemde 48.000 m² en daarmee af te wijken van de aantallen die zijn vastgelegd in het vastgestelde Masterplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Bouwvlak

Reclamant wenst dat voor de duidelijkheid het zuidelijke gedeelte van de Campus als één bouwvlak op de verbeelding wordt opgenomen. Tevens wordt verzocht enkele kleine correcties aan het bouwvlak aan te brengen.

Reactie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft het zuidelijke gedeelte van de Campus (ten zuiden van de Thomas Morelaan) de bestemming "Maatschappelijk – 1" gekregen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Voorgesteld wordt om ter verduidelijking van de verbeelding de suggestie van reclamant over te nemen.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding:



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging: de roodomlijnde vlakken schrappen en de blauwe lijnen toevoegen.



5.3 Detailhandel

Reclamant vraagt zich af welke voorzieningen meetellen als “detailhandel”. Zij geeft aan dat thans 10.500 m² b.v.o. aanwezig is. In het bestemmingsplan “Campus Woudestein” was daarvan 2.600 m² b.v.o mogelijk gemaakt.

Reactie

Uit de door reclamant overlegde inventarisatie blijkt dat reclamant de hoeveelheid oppervlakte aan horeca en detailhandel op de Campus heeft samenvoegt. Wij verwijzen naar artikel 1.31 van de begripsbepalingen voor de definitie van “detailhandel”. Wij zijn van mening dat met de in bestemming “Maatschappelijk” toegestane hoeveelheid detailhandel voldoende oppervlak is mogelijk gemaakt voor de bestaande en toekomstige situatie aan detailhandel (exclusief horeca).

De horeca op de Campus is lichte horeca, die is vrijgesteld van vergunningplicht. Het betreft dus uitsluitend horeca, die ondersteunend is aan de onderwijsfunctie op de Campus. In lijn met het zojuist vastgestelde Horecagebiedsplan is er geen horecaontwikkeling gewenst of op termijn gepland op de Campus en wordt voorgesteld het b.v.o. aan horeca te schrappen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels: artikel 9.2.2, onder 3 schrappen:

het toegestane maximum aan horeca bedraagt 3.500 m² b.v.o.;

Toelichting: toevoegen aan paragraaf 4.2.4:

Op de Campus van de Erasmus Universiteit zijn enkele horecavoorzieningen gelegen. Deze horecavoorzieningen hebben geen horecabestemming gekregen vanwege hun ondersteunende functie.

5.4 Geplande randweg

Op dit moment kan reclamant niet goed inschatten of voor de geplande randweg in het ontwerpbestemmingsplan voldoende ruimte is gereserveerd. Deze wil de reclamant graag getoetst willen zien aan de hand van de geactualiseerde plankaart.

Reactie

Gewenst is een weg aan te leggen voor expeditie verkeer ten behoeve van de Campus. Wij merken op dat op de gronden bestemd voor “Maatschappelijk - 1” en “Groen” de geplande randweg ten behoeve van expeditie verkeer mogelijk is.

Voorstel

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



Ambtshalve aanpassingen

Toelichting:

A1 Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Regels:

Wij stellen u voor het volgende in de regels door te voeren:

A2 Artikel 11 "Recreatie – Volkstuin"

De bebouwingsnormen in art. 11.2.2 sub a 7 en 8 te verwijderen.

A3 Artikel 14 "Verkeer – Autosnelweg"

Sub d toe te voegen in artikel 14.1, luidende als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding "tunnel (tu)", voor een tunnel.

A4 Artikel 20 "Wonen – 1"

In art. 20.2.2 sub a het woord 'bouwhoogte' te veranderen naar 'goothoogte'.

A5 Artikel 21 "Wonen – 2"

Artikel 21.2.2 sub a te veranderen naar:

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 6 meter;

A6 Artikel 23 "Wonen – 4"

In art. 23.2.2 een sublid toe te voegen in de bebouwingsnormen:

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 6 meter;

A7 Artikel 9 "Maatschappelijk – 1"

Art. 9.2.1 sub d te verwijderen, omdat deze in art. 9.1 sub g geregeld is.

A8 Artikel 4 "Gemengd – 1"

In art. 4.1 een sublid toe te voegen:

medische kliniek aan de Max Euwelaan 70 en K.P. van der Mandelelaan 10



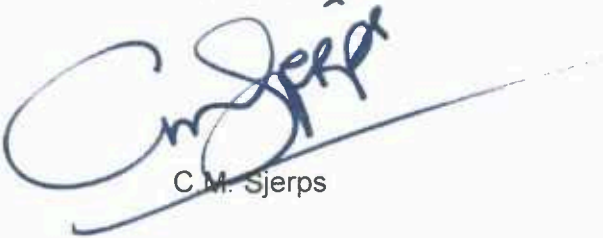
Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan maakt op verschillende plekken nieuwbouw mogelijk. Hiermee worden eventuele initiatieven vanuit de markt mogelijk gemaakt. De particuliere ontwikkelingen mogen financieel geen negatieve gevolgen hebben voor de gemeente. De kosten voor de gemeente worden gedekt vanuit onder andere gronduitgifte en anterieure overeenkomsten. Wij stellen u voor het voorstel aan de raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat middels een (toekomstige) gronduitgifte, 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.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

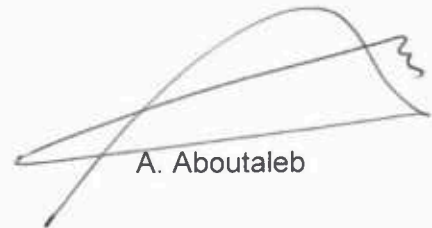
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C. M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Kralingse Zoom";

Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;

Bijlage 4: gekwalificeerd advies Gebiedscommissie Kralingen Crooswijk.



Bestemmingsplan "Kralingse Zoom"

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb10930);

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

besluit:

1. de zienswijze met nummer 1, 2, 3.1 en 5.4 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 3.3, 3.4, 4, 5.2 en 5.3 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 3.2 en 5.1 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Kralingse Zoom", NL.IMRO.0599.BP1036KralingZoom-, met bijbehorende ondergronden BGT_13256600, BGT_13256700, BGT_13256800, BGT_13356600, BGT_13356700 en BGT_13356800 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 februari 2018.

De griffier,

De voorzitter,

