

Aangepast herzien

Rotterdam, 29 augustus 2017.

17bb010603

Aan:  
de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Aangepast herzien raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Prinsenland"

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 17.8 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijze met nummer 51 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1, 4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 10, 11, 12.2, 13, 14, 16.1, 16.10, 17.1, 17.4b, 17.5, 17.9, 18.1 en 18.7 gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen met nummer 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2, 9, 12.1, 15, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 16.11, 16.12, 17.2, 17.3, 17.4a, 17.6, 17.7, 17.10, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.8, 19, 20, 21 t/m 50 ongegrond te verklaren;
5. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Prinsenland" aanvaardbaar te achten;
6. het bestemmingsplan "Prinsenland", NL.IMRO.0599.BP1056Prinsenland met bijbehorende ondergronden BGT\_13356600, BGT\_13356700, BGT\_13356800, BGT\_13356900, BGT\_13456700, BGT\_13456800, BGT\_13456900, BGT\_13556700, BGT\_13556800 en BGT\_13556900 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
7. 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 aangepast herzien raadsvoorstel*

Het raadsvoorstel is behandeld tijdens de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen van 24 oktober 2017. Deze hoorzitting heeft tot een aantal aanpassingen van het raadsvoorstel geleid.

Het betreft ten eerste een nadere onderbouwing van de reactie op de zienswijzen 3.1, 3.2 en 3.3 van reclamant 3. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant naar een nieuw plan voor de kavel T3 verwezen. Gevraagd is om de (on)mogelijkheden van deze ontwikkeling aan te geven en de reactie nader te onderbouwen. Het raadsvoorstel is hierop aangepast, waarbij het voorstel de zienswijzen 3.1, 3.2 en 3.3 ongegrond te verklaren ongewijzigd blijft.

Het betreft ten tweede een aanpassing van de reactie en het voorstel op zienswijze 4 (Zadkine-locatie). Tijdens de hoorzitting heeft reclamant ingesproken en zijn concrete plannen voor deze locatie gepresenteerd. Bovendien passen de plannen binnen het beleid van de gemeente en zijn er geen milieutechnische belemmeringen. Om die reden is het raadsvoorstel aangepast en wordt nu voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren en ter plaatse tevens bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toe te staan. Opgemerkt wordt dat reclamant heeft aangegeven dat zijn plannen voor de locatie geen kantooractiviteiten betreffen. Aan zijn oorspronkelijke verzoek uit de zienswijze om ook een kantoorbestemming op te nemen, hoeft dan ook niet tegemoet gekomen te worden.

Het betreft ten derde een aanpassing van de reactie en het voorstel op zienswijze 17.4. Reclamant heeft op dit punt tijdens de hoorzitting ingesproken en aangegeven dat een deel van deze zienswijze gegrond wordt verklaard en een deel van de zienswijze niet wordt gehonoreerd. Dit moet tot uitdrukking komen in de reactie en het voorstel richting de raad. Het raadsvoorstel is in die zin dan ook aangepast. De zienswijze is opgesplitst in zienswijze 17.4a (ongegrond) en zienswijze 17.4b (gegrond).

Het betreft ten vierde dat is gebleken dat abusievelijk in het ontwerpbesluit is voorgesteld om zienswijze 51 ongegrond te verklaren. De zienswijze is echter ruim buiten de termijn ingediend en dient om die reden niet-ontvankelijk te worden verklaard. In het raadsvoorstel was dit wel aangegeven, maar in het ontwerpbesluit niet. Het ontwerpbesluit is hierop aangepast.

Tevens hebben wij nog geconstateerd dat het bestemmingsplan op één onderdeel ambtshalve aangepast moet worden. Het betreft het onmogelijk maken van aanbouwen in de bestemming "Tuin – 2" aan de zijgevel. Dit was op grond van het geldende plan niet mogelijk en is abusievelijk wel mogelijk gemaakt op grond van het voorliggende bestemmingsplan. Ambtshalve (A16) wordt nog voorgesteld dit te repareren.



Vervolgens is het raadsvoorstel behandeld in de commissie BWB van 29 november 2017. In deze commissievergadering is de toezegging gedaan om het bebouwingspercentage van kavel L3148 te verlagen van 30% naar 18%. Bij wethoudersbrief van 5 december 2017 is vervolgens aangegeven dat, na nadere bestudering, dit percentage op de gehele kavel ziet, maar niet per bouwperceel kan gelden. Voor de kavel zijn immers omgevingsvergunningen voor het bouwen van drie woningen verleend, waarbij voor één van de woningen geldt dat het bebouwingspercentage 23% berekend over het bouwperceel bedraagt. In de commissie BWB van 6 december is het voorgaande aan de orde gekomen. Tijdens die behandeling is voorgesteld per bouwperceel het vergunde bebouwingspercentage in het bestemmingsplan vast te leggen, te weten 14,5%, 17,5% en 23%, waarbij voor deze laatste kavel tevens zal worden vastgelegd dat het vergunningvrije bouwen is uitgesloten. Voor de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar ambtshalve wijziging A17.

De ambtshalve wijziging A17 is tevens van invloed op de beantwoording van zienswijze 16.11, 17.4a en 18.3. In het voorliggende herziene raadsvoorstel wordt een voorstel gedaan voor een aangepaste reactie op de zienswijzen. Het komt erop neer dat in de reactie verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassing. Daarbij blijft evenwel het voorstel om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

#### *Aanleiding bestemmingsplan*

De huidige bestemmingsplannen in het plangebied zijn ouder dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

#### *Plangrenzen*

Het plangebied ligt in het gebied Prins Alexander. Tot het plangebied behoren de woonwijken Prinsenland en 's-Gravenland en de kantorenwijk Brainpark III. Het plangebied wordt begrensd door rijksweg A16 aan de westzijde, het Prinsenpark aan de noordzijde en de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel aan de oost- en zuidzijde.

#### *Ontwikkeling*

In beginsel is het bestemmingsplan "Prinsenland" conserverend van aard en zijn de rechten uit de geldende moederplan met uitwerkingsplannen overgenomen. Er zijn echter een paar veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. De belangrijkste veranderingen in het plangebied betreffen:

#### Bestaande mogelijkheden

Bestaande mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn onderzocht op grond van de Wet geluidhinder en opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat dan om geluidsgevoelige functies die feitelijk niet aanwezig zijn, maar planologisch wel



mogelijk. Voor die locaties waar uit onderzoek blijkt dat geluidsgevoelige functies mogelijk zijn, zijn deze opnieuw mogelijk gemaakt.

#### Beperking van de bouwmogelijkheden historische Linten

De bebouwingsnormen die gelden voor de historische linten ('s-Gravenweg, Kralingseweg en Ringvaartweg) staan er niet aan in de weg om bouwpercelen op te splitsen tot kleinere bouwpercelen. In de loop der jaren is veelvuldig van deze regeling gebruik gemaakt. Het gevolg van deze versnippering is dat het open karakter van de linten steeds meer wordt aangetast. Een dergelijke aantasting wordt niet wenselijk geacht.

Om een verdere versnippering tegen te gaan is in dit bestemmingsplan een van de standaardbebouwingsnormen afwijkende regeling opgenomen. De afwijkende regeling leidt ertoe dat de bebouwingmogelijkheden voor betreffende gronden worden beperkt.

Deze regeling is alleen is opgenomen voor gemeentelijk eigendom. Het betreft percelen aan de 's-Gravenweg, Kralingseweg en Ringvaartweg. Indien de bepaling ook voor particuliere gronden zou worden opgenomen, zou sprake zijn van een groot risico op planschade.

De regeling houdt in dat voor de gemeentelijke gronden waar in het geldende bestemmingsplan sprake is van een maximum bebouwingspercentage van 30%, is toegevoegd dat een bouwperceel een minimale oppervlakte dient te hebben van 360 m<sup>2</sup>. De introductie van een minimum oppervlakte leidt ertoe dat er nog wel mogelijkheden bestaan om een bouwperceel te splitsen, maar niet in zodanig kleine hoeveelheden dat de bebouwingdichtheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar wordt.

#### Kantoren Brainpark III

In het noordelijke gedeelte van Brainpark III liggen gemeentelijke gronden, die nog onbebouwd zijn. In dit bestemmingsplan zijn op deze gronden geen nieuwe kantoren mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn wel beoogd voor een grootschalige kantoorontwikkeling. Deze zal te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk kunnen worden gemaakt. In dit plan zal de locatie worden bestemd conform het huidige gebruik (parkeerterrein).

#### Bergingen in voortuinen aan de Mahatma Gandhistraat en omgeving

Een aparte tuinbestemming is opgenomen voor de woningen aan de Mahatma Gandhistraat 3 - 145 (oneven nummers), Jean Monnetstraat 1 - 75 en Charles de Gaullestraat 10. Deze woningen hebben alleen vóór de voorgevel een tuin die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (een achtertuin ontbreekt). Op grond van het vorige bestemmingsplan was het niet mogelijk om in de voortuin bijgebouwen of aanbouwen te realiseren. Ook waren ter afscherming van de tuin van de straat alleen erfafscheidingen met een zeer beperkte hoogte toegestaan. Om toch aan de behoefte tegemoet te komen om bergingen voor huishoudelijke doeleinden op te kunnen richten in deze tuinen en de tuinen te kunnen afschermen van de straat, is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om in de voortuinen



van deze locaties een berging te realiseren en erfafscheidingen tussen de tuin en het openbaar toegankelijk gebied op te richten.

### Borging Cultuurhistorie

Op basis van het vorige bestemmingsplan en een aanvullend onderzoek zijn enkele panden aan de Linten (opnieuw) als beeldbepalend pand aangewezen en hebben de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het niet meer mogelijk is om de gebouwen zonder goede reden en zonder toestemming van burgemeester en wethouders te slopen.

### Verantwoording externe veiligheid (groepsrisico)

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Prinsenland" is specifiek onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten verricht. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is er geen toename van de populatie in het plangebied. De normen voor het plaatsgebonden risico en het plasbrand-aandachtsgebied vormen geen beperking voor dit bestemmingsplan.

### *Aanvaardbaarheid groepsrisico*

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat per jaar een groep van 10 of meer personen, die zich in de buurt van de risicobron bevindt, tegelijkertijd overlijdt als gevolg van een ongeval met de betreffende risicobron. Deze kans wordt berekend ten opzichte van de oriënterende waarde. In het plangebied zijn de risicobronnen wegverkeer (A16) en LPG tankstation aanwezig.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het huidige groepsrisico:

- het groepsrisico van de A16 is 3,95 maal de oriëntatiewaarde in de huidige situatie en neemt in de plansituatie niet toe;
- het groepsrisico van het LPG tankstation Jacques Dutilhweg is 0,09 maal de oriëntatiewaarde.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het groepsrisico verantwoord te achten, want het bestemmingsplan leidt niet tot toename van het groepsrisico. Het groepsrisico voor de A16 is acceptabel, omdat:

- het huidige groepsrisico voor dit bestemmingsplan is al een overschrijding van 3,95 maal de oriëntatiewaarde, die geheel wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de kantorenlocaties (Brainpark III in het plangebied en Brainpark I en II en Rivium buiten het plangebied). Reeds bij het toekennen van de kantoorbestemming in het vorige bestemmingsplan "Rivium-Noord (Brainpark III)" een zorgvuldige afweging met betrekking tot externe veiligheid plaatsgevonden (b.v. parkeergarages dichtbij snelweg en kantoorruimtes verder van snelweg gesitueerd).
- alle ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn van zodanige omvang dat zij niet verantwoordelijk zijn voor de overschrijding van de oriëntatiewaarde en geen meetbare verandering van het groepsrisico veroorzaken;



- de gemeente heeft een verdichtingsopgave binnen stedelijk gebied. Het past niet in het beleid om het groepsrisico te verlagen door middel van het verdunnen oftewel het slopen van de huidige bebouwing in dit gebied. In het kader van de verdichtingsopgave wordt de mogelijkheid van woningbouw op de Brainpark III locatie nog nader onderzocht;

- maatregelen aan de vervoersstromen over de A16 kunnen niet worden genomen in dit bestemmingsplan, omdat die op nationaal niveau voor een langere periode zijn vastgelegd in het Basisnet;

- op advies van de VRR zijn zeer kwetsbare objecten uitgesloten op de locaties 's-Gravenweg 399-405, Kralingseweg 253 en Kralingseweg 256/258 vanwege de ligging binnen de effectafstand van de A16.

## **Advisering Gebiedscommissie Prins Alexander**

### *Algemeen*

De gebiedscommissie Prins Alexander is bij bericht van 19 januari 2017 gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 23 maart 2017 heeft de gebiedscommissie gereageerd. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van het advies van de gebiedscommissie en een reactie daarop.

### *Beeldbepalende panden*

Gebiedscommissie benadrukt dat uit het bestemmingsplan duidelijk moet blijken wat de beeldbepalende panden zijn en op welke manier die zijn beschermd.

Reactie: Naar onze mening is van de verbeelding voldoende af te leiden welke panden aangewezen zijn als beeldbepalend en dat deze panden met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" extra bescherming genieten.

### *Cultuurhistorische en landschappelijke waarden*

Gebiedscommissie wenst dat in artikel 17 voldoende waarborg van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (begraafplaats Oud-Kralingen en de Linten) wordt opgenomen.

Reactie: De waarborg van landschappelijke en cultuurhistorische waarden geschiedt via een aparte bouwregeling in de Linten (om een te hoge bebouwingsdichtheid tegen te gaan), een archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en de cultuurhistorische dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

De begraafplaats is opgenomen in de Lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen van de gemeente Rotterdam en is daarmee op basis van de Monumentenverordening beschermd. Tevens is het mausoleum van de familie Pieter Kruyff Bartholomeus & Zn. beschermd als rijksmonument. Archeologisch en monumentaal is de historische waarde van de begraafplaats daarmee voldoende gewaarborgd.



### *Archeologie*

De Lijst van Archeologische Belangrijke Plaatsen wordt gemist in de bijlage van het bestemmingsplan. Graag bijvoegen of de verwijzing verduidelijken.

Reactie: Het terrein is op grond van artikel 13 van de Monumentenverordening Rotterdam 2003 genomen in de lijst van Archeologische Belangrijke Plaatsen (ABP terrein 35) (vastgesteld op 30 januari 2003 door de gemeenteraad).

### *Prinsenpark*

De gebiedscommissie wenst dat in het Prinsenpark de mogelijkheid wordt geboden om nabij Pietje Bell een kleinschalige horecagelegenheid en een permanent podium te realiseren.

Reactie: Er is nog geen sprake van een initiatief dat voldoende concreet is om mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

### *Speelvoorzieningen*

In de toelichting worden niet alle speelvoorzieningen genoemd, graag volledig maken met Pietje Bell, skatepark, speeltuin nabij manege en Cruiffcourt en fitness.

Reactie: er is slechts verwezen naar de plekken waar speelvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen gebouwen mogelijk zijn. De overige speelvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming zonder aanduiding.

### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 27 januari 2017 tot en met 9 maart 2017. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan

1. TenneT TSO B.V.
2. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
3. E.T. Sillevius Smitt (AKD N.V. te Rotterdam) namens Blauwhoed Vastgoed B.V. te Rotterdam
4. N.J.M. de Munnik (NautaDutilh N.V. te Rotterdam) namens Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine te Rotterdam
5. A. Mourik en B.A. van Dorp namens het college van kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Kralingen te Rotterdam
6. M.A.J. West (Van der Feltz Advocaten te Den Haag) namens Van der Spek Uitvaart B.V. te Capelle aan den IJssel
7. Reclamante 7
8. Reclamanten 8



9. Reclamant 9
10. Reclamant 10 en anderen
11. Reclamant 11
12. Reclamant 12 en anderen
13. Reclamant 13
14. Reclamant 14
15. Reclamant 15 en anderen
16. Reclamanten 16
17. Reclamanten 17
18. Reclamanten 18
19. Reclamant 19
20. Reclamant 20 namens MuziekPodium PrinsenPark
21. Reclamant 21
22. Reclamanten 22
23. Reclamanten 23
24. Reclamante 24
25. Reclamante 25
26. Reclamant 26
27. Reclamanten 27
28. Reclamant 28
29. Reclamant 29
30. Reclamant 30
31. Reclamanten 31
32. Reclamanten 32
33. Reclamant 33
34. Reclamanten 34
35. Reclamanten 35
36. Reclamant 36





37. Reclamant 37
38. Reclamanten 38
39. Reclamant 39
40. Reclamanten 40
41. Reclamanten 41
42. Reclamant 42
43. Reclamanten 43
44. Reclamant 44
45. Reclamanten 45
46. Reclamant 46
47. Reclamanten 47
48. Reclamanten 48
49. Reclamanten 49
50. Vereniging Mandeligheid Arie Hoospad Rotterdam
51. R.J.G. Bäcker (Loyens & Loeff N.V. te Rotterdam) namens P.M.J. Mast  
Exploitatie en Beheer B.V. te Rotterdam

Buiten de hiervoor genoemde termijn voor het indienen van zienswijzen, te weten op 30 juni 2017, is nog een zienswijze ingediend door reclamant 51. Voorgesteld wordt om deze zienswijze, gezien de overschrijding van de termijn, buiten behandeling te houden. Mocht u de zienswijze toch in behandeling willen nemen, dan hebben wij onder nummer 51 een voorstel daartoe gedaan.

## **Participatie**

Op 8 februari 2017 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

## **Zienswijzerapportage**

### **1. Tennet**

#### Hoogspanningsleiding

In het noordoostelijk gedeelte van het plangebied ter hoogte van de Prins Constantijnweg 131 bevindt zich een gedeelte van de ondergrondse 150.000 Volt transportverbinding,



In het bestemmingsplan is door uw gemeente nog geen rekening gehouden met deze kabelverbinding. Reclamant verzoekt om de hoogspanningsleiding op de verbeelding en in de regels op te nemen.

### Reactie en voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegronnd te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

#### *Regels*

Voorgesteld wordt om aan de regels een artikel ten behoeve van de hoogspanningsverbinding toe te voegen, te weten het artikel "Leiding – hoogspanning" en de overige artikelen te hernoemen:

#### *Artikel xx      Leiding - Hoogspanning*

##### *xx.1    Bestemmingsomschrijving*

*De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse hoogspanningsleidingen.*

##### *xx.2    Bouwregels*

###### *xx.2.1    Verbod*

*Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanning', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.*

###### *xx.2.2    Uitzondering op verbod*

*Het bouwverbod bedoeld in xx.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing    welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.*

###### *xx.2.3    Toegestane bouwwerken*

*Ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanning' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.*

##### *xx.3    Afwijken van de bouwregels*

###### *xx.3.1    Afwijking*

*Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid xx.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn    krachtens de andere bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanning', mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad. Afwijking is niet toegestaan voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "leiding hoogspanning".*



#### xx.3.2 Advies

*Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.*

#### xx.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### xx.4.1 Verbod

*Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:*

- a. *het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen*
- b. *Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);*
- c. *het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;*
- d. *het aanbrengen van gesloten verhardingen;*
- e. *het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;*
- f. *het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;*
- g. *het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.*

##### xx.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

*Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.*

##### xx.4.3 Vergunning

*Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid xx.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.*

##### xx.4.4 Advies

*Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de hoogspanningsleiding.*

#### Verbeelding

Voorgesteld wordt de dubbelbestemming "Leiding – hoogspanning (L-H)" voor de hoogspanningsleiding als volgt op te nemen op de verbeelding.





Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



voorgestelde wijziging

## 2. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

### Akoestisch onderzoek en hogere waarden

Reclamant maakt bezwaar dat voor de locaties 7 t/m 9 hogere waarden zijn aangevraagd in plaats van dove gevels toe te passen.

Reclamant is van mening dat op deze locaties geen sprake is van vervangende nieuwbouw (in artikel 83 sub 6 van de Wet geluidhinder), omdat in dat geval geen sprake mag zijn van een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie/structuur en er mag geen wezenlijke toename zijn van het aantal geluidgehinderden.



## Reactie

Op de locaties, waarvoor hogere waarden zijn aangevraagd, is thans al sprake van bestaande lintbebouwing. De gronden van deze locaties hebben een gemengde bestemming, waar diverse functies waaronder geluidsgevoelige functies mogelijk zijn.

Voor de thans wel mogelijke, maar nog niet gerealiseerde functies die geluidsgevoelig zijn, is ten behoeve van dit bestemmingsplan opnieuw akoestisch onderzoek verricht.

Van een wezenlijke toename van geluidgehinderden of een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur is dus geen sprake. Zoals gezegd, betreft het locaties waar bebouwing aanwezig is en bij nieuwbouw er sprake zal zijn van vervanging. Naar onze mening is het voor deze locaties gepast om hogere waarden tot 63 dB aan te vragen op basis van vervangende nieuwbouw.

## Voorstel

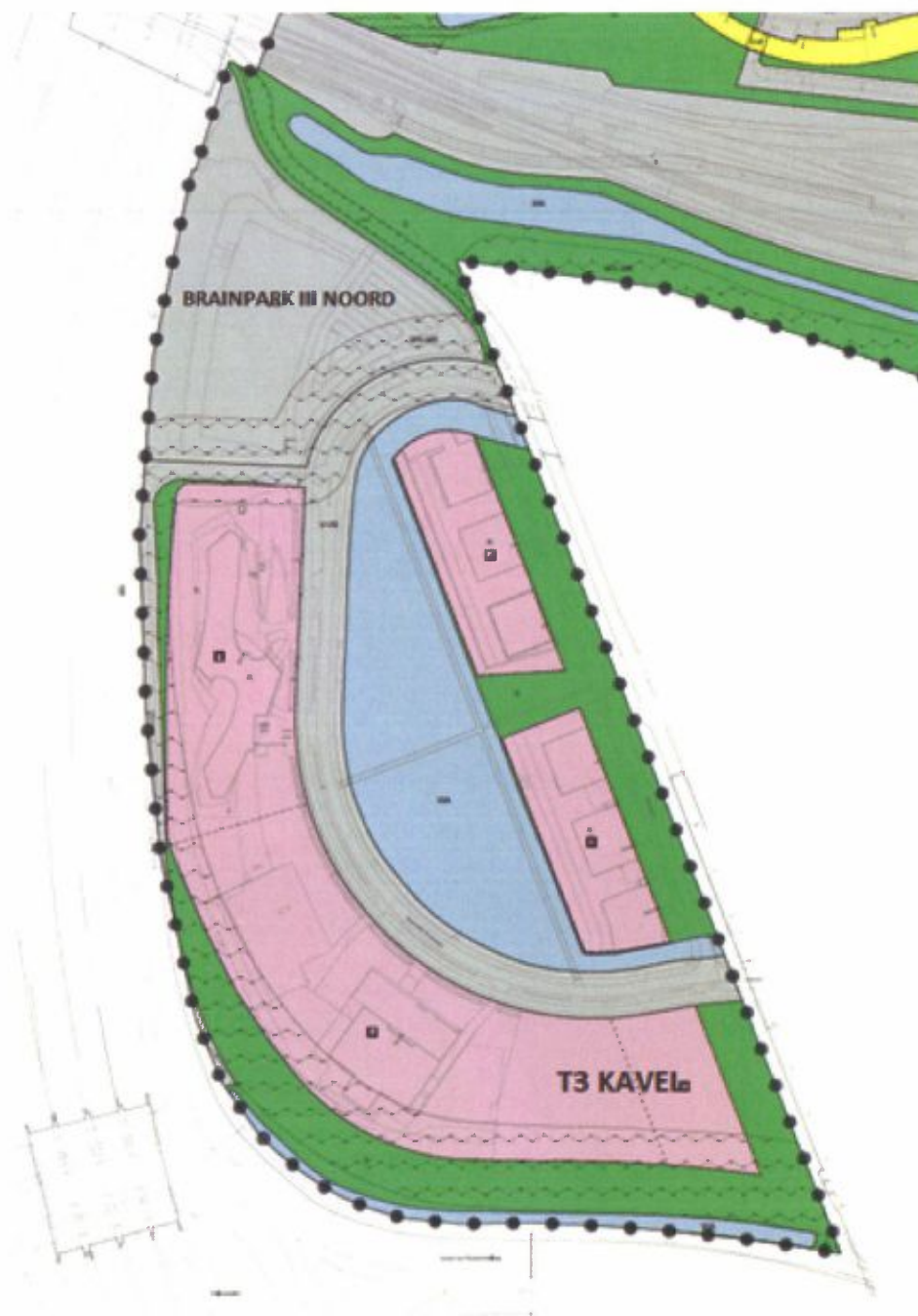
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. E.T. Sillevius Smitt (AKD N.V. te Rotterdam), namens Blauwhoed Vastgoed B.V. te Rotterdam**

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de gronden in Brainpark III. Reclamant is geen eigenaar van gronden, maar beroept zich op een overeenkomst m.b.t. verwerving/ontwikkeling van gronden in onder andere Brainpark III gesloten met de gemeente Rotterdam in 2001, nader aangevuld in 2008.

Reclamant geeft aan dat hij zijn (verwervings-/ontwikkelings)rechten voor Brainpark III Noord en Kavel T3 onvoldoende terug ziet in het ontwerpbestemmingsplan.





Figuur 1: ligging locaties in Brainpark III

### 3.1 Brainpark III Noord

Reclamant maakt bezwaar dat de gronden aan de noordzijde van Brainpark III de bestemming "Verkeer – Erf" hebben gekregen en niet opnieuw een kantoorbestemming.

Reclamant geeft aan dat dit niet in lijn is met het regionale en provinciale beleid, aangezien in dat beleid is voorzien dat deze gronden als reservevoorziening gehandhaafd moeten blijven, met name doordat deze gronden optimaal zijn gesitueerd.



## Reactie

De locatie Brainpark III-Noord is weliswaar als planreserve opgenomen in de staatjes van de Agenda Kantoren van de Metropoolregio Den Haag Rotterdam, maar nadrukkelijk is vermeld dat de locatie vooralsnog een strategische reserve voor na 2025 betreft waar nader onderzoek moet plaatsvinden naar de daadwerkelijke programmering. Er zal dus nog worden gekeken waar tegen die tijd kantoorfuncties nog gewenst zijn en zo niet, dan zal op die locaties worden gezocht naar een alternatieve invulling. Nu voor de desbetreffende locatie op dit moment bovendien ook geen sprake is van concrete plannen om deze te ontwikkelen voor kantoren is in dit bestemmingsplan daarom niet op voorhand al een kantoorontwikkeling mogelijk gemaakt.

Daarbij wordt benadrukt dat de gronden in eigendom zijn bij de gemeente en reclamant zich beroept op een overeenkomst die tussen de gemeente en reclamant is afgesloten. Dat op dit moment deze overeenkomst niet wordt vertaald in een kantoorbestemming in dit bestemmingsplan betekent overigens niet dat de gemeente in de toekomst niet wil meewerken aan gemaakte afspraken. Daartoe zal evenwel nader onderzoek moeten worden verricht, zoals hiervoor reeds vermeld.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3.2 T3 Kavel

Volgens reclamant is ter plaatse van de T3 Kavel volgens de Agenda Kantoren nog een ontwikkeling van kantoren mogelijk van 13.000 m<sup>2</sup>. Naast het voorgaande constateert reclamant dat ingevolge de planregels en de verbeelding ter plekke van de T3 Kavel kantoren zijn toegestaan. Reclamant vraagt zich echter af of op deze locatie genoeg ruimte resteert voor de realisering van 13.000 m<sup>2</sup> aan kantoren, zoals opgenomen in de Agenda Kantoren. Er is namelijk in het bestemmingsplan niet aangegeven hoeveel van de 80.000 m<sup>2</sup> b.v.o. reeds aanwezig is en hoeveel dus nog resteert. Verder vraagt reclamant zich af wat de omvang van een bouwperceel is, omdat die niet nader is aangeduid in de regels of de verbeelding.

## Reactie

De T3 Kavel betreft thans onbebouwde gronden in de zuidoosthoek van Brainpark III (zie figuur 1 voor de ligging van de locatie). De gronden van de T3 Kavel hebben de bestemming "Kantoor" gekregen. In artikel 14 is geregeld dat deze gronden zijn bestemd voor kantoren en dat voor Brainpark III geldt dat het gezamenlijk maximum b.v.o. aan kantoren niet meer mag bedragen dan 80.000 m<sup>2</sup>. Uit de voorraadgegevens van de gemeente Rotterdam blijkt dat op Brainpark III thans een oppervlakte van 60.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan kantoren is gerealiseerd. Er resteert dus nog voldoende ruimte voor 13.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan kantoren, zoals genoemd door reclamant. In artikel 1.19 van de planregels is omschreven wat onder bouwperceel moet worden verstaan.



## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3.3 Alternatieve functies op de T3 Kavel

Voorts verwijst reclamant naar de overeenkomst waarin is opgenomen dat reclamant recht heeft op 15.000 m<sup>2</sup> op de locatie te ontwikkelen, bestaande uit circa 8.300 m<sup>2</sup> kantoor, circa 2.700 m<sup>2</sup> horeca en circa 4.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Reclamant verzoekt tevens om voor de locatie Kavel T3 de alternatieve functies, waaronder een hotelfunctie, uit het vigerende bestemmingsplan op te nemen.

## Reactie

Reclamant heeft op de hoorzitting voor kavel T3 verwezen naar een nieuw plan (d.d. 23 september 2017) voor een hotel (150 kamers) en een congres/vergaderfunctie met een totale oppervlakte van 15000 m<sup>2</sup>. Een hotelontwikkeling met deze omvang is niet door reclamant in de zienswijze genoemd. In die zienswijze wordt slechts verwezen naar de overeenkomst met de gemeente, bestaande uit circa 8.300 m<sup>2</sup> kantoor, circa 2.700 m<sup>2</sup> horeca en circa 4.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Ontwikkelruimte van 15.000 m<sup>2</sup> uitsluitend voor een hotel is niet overeengekomen.

Verder wordt opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan het realiseren van een hotel op kavel T3 niet tot de mogelijkheden behoort. Het bestemmingsplan staat daar alleen kantoren toe. Ook om die reden is in het nieuwe plan alleen een mogelijkheid voor de ontwikkeling van kantoren opgenomen.

Om het hotel mogelijk te maken in het bestemmingsplan zijn de volgende stappen nog te nemen. Het plan van reclamant dient concreter te worden gemaakt dan de tijdens de hoorzitting gepresenteerde "verkenning met enkele eerste vingeroefeningen" (citaat architect). Pas dan kan het initiatief worden getoetst aan het beleid, zoals het gemeentelijk hotelbeleid en het provinciaal beleid (ladder voor duurzame verstedelijking). Verder is de locatie in het Brainpark III vanuit het oogpunt van verschillende milieuaspecten, zoals externe veiligheid, geluid, wateropgave, flora en fauna, een ingewikkelde locatie. Er moet naar al deze aspecten nog onderzoek worden gedaan. Ook is het plan nog niet zodanig concreet dat vanuit stedenbouwkundig (ontwerp gebouw en buitenruimte) en verkeerskundig (bereikbaarheid en parkeren) oogpunt naar het hotel kan worden gekeken.

Al met al is het plan nog onvoldoende uitgekristalliseerd om op de locatie toe te staan.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3.4 Groenbestemming

De gronden rondom de kantoorbestemming hebben op de verbeelding een groenbestemming gekregen. Volgens reclamant is dat niet conform het geldende bestemming. Reclamant verzoekt – mede gelet op het voorgaande – deze bestemming te laten vervallen.





## Reactie

Conform de feitelijke situatie is deze groenbestemming opgenomen. De desbetreffende groenbestemming ligt rondom de kantoorbestemming, die daardoor landschappelijk worden ingepast. Gelet daarop bestaat er op dit moment geen aanleiding om de gronden een andere bestemming te geven.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3.5 Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering"

Reclamant verwijst naar het geldende bestemmingsplan waarin voorzien is in een dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden. Reclamant verzoekt die dubbelbestemming opnieuw op te nemen.

## Reactie

Conform de gegevens van het waterschap is de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen. De desbetreffende bestemming ligt grotendeels over de groenstrook en over een gedeelte van de kantoorbestemming.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3.6 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6"

Reclamant merkt op dat blijkens de toelichting voor het Brainpark geen archeologische aarde zijn verwacht, maar toch een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6" is opgenomen. Reclamant verzoekt dit onderdeel nader te bezien.

Reclamant wijst er voorts op dat hoewel voor de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6" de minste archeologische waarden te verwachten vallen, voor die gronden wel een strikt regime geldt, waarbij voorts geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoge en lage verwachtingswaarden. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming en regels nader te bezien of aan te passen.

## Reactie

Blijkens de Archeologiekaart die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd, is ter plaatse sprake van een "Waarde - Archeologie 6". Om die reden is ter plaatse de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6" opgenomen. Bij deze waarde behoort het minst strenge regime. Bij dit minst strenge regime behoren beschermingsregels die doorvertaald zijn in de planregels.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### **4 N.J.M. de Munnik (NautaDutilh N.V. te Rotterdam) namens Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine te Rotterdam**

Reclamant is een scholengemeenschap met een vestiging aan de Prins Constantijnweg 30.

Reclamant wenst een verruiming van de maatschappelijke bestemming naar een gemengde bestemming, zodat ook kantoren en/of bedrijven mogelijk zijn. Reclamant verzoekt primair de bestemming "Gemengd – 6" aan de gronden te geven met een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven en kantoren, omdat nu nog niet bekend is welke functie het perceel zal krijgen. Subsidiair verzoekt reclamant de bestemming "Gemengd – 6" aan de gronden te geven en meer subsidiair verzoekt reclamant alleen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de kantoorfunctie en bedrijfsfunctie.

#### Reactie

De gronden van reclamant hebben de bestemming "Maatschappelijk – 1". Deze bestemming maakt naast de huidige onderwijsfunctie ook voorzieningen op het gebied van cultuur, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening mogelijk.

Reclamant heeft aangegeven dat er plannen zijn voor de transformatie van het pand naar een bedrijfsverzamelgebouw. Om die reden wenst hij de bestemming uit te breiden met bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2. De plannen omvatten geen kantooractiviteiten. Gebleken is dat de plannen van reclamant voldoende concreet zijn en er ook geen beleidsmatige of milieutechnische belemmeringen zijn om niet aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen. Om die reden wordt voorgesteld om ter plaatse de bestemming "Gemengd - 6" op te nemen met een aanduiding "maatschappelijk". Aan deze aanduiding dient de regeling gekoppeld te worden dat ter plaatse geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan, zoals nu ook al het geval is. Op basis van de bestemming "Gemengd - 6" zijn deze objecten namelijk niet mogelijk.

#### Voorstel

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

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om op de locatie de bestemming "Gemengd - 6" met de aanduiding "maatschappelijk" op te nemen.

#### *Regels*

Voorgesteld wordt om aan de regels van de bestemming "Gemengd - 6" de bepaling toe te voegen:

*d. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn tevens geluidsgevoelige objecten toegestaan.*



**5. A. Mourik en B.A. van Dorp, namens het college van kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Kralingen te Rotterdam**

5.1 Bestemmingsomschrijving

Reclamanten zijn eigenaar en exploitant van de begraafplaats Oud-Kralingen. De gronden voor de begraafplaats hebben de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" gekregen.

Reclamanten geven aan dat aan de omschrijving in artikel 17, lid b, van de regels tevens een urnenkelder, een urnentuin en een strooiveld dienen te worden toegevoegd.

Reactie

De urnenkelder, een urnentuin en een strooiveld zijn inherent aan een begraafplaats en daarmee op grond van artikel 17.1 onder a toegestaan. Er bestaat geen noodzaak deze voorzieningen te benoemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Horeca

Reclamanten wensen tevens dat aan artikel 17, lid c, van de regels "horeca, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane maatschappelijke voorzieningen" wordt toegevoegd.

Reactie

Ondergeschikte horeca, dienstbaar aan de begraafplaats is toegestaan op basis van de planregels zoals opgenomen in artikel 17 van het ontwerpbestemmingsplan. Dit gebruik hoeft niet expliciet te worden benoemd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**6. M.A.J. West (Van der Feltz Advocaten te Den Haag) namens Van der Spek Uitvaart B.V. te Capelle aan den IJssel**

Reclamant is geen eigenaar van de begraafplaats Oud Kralingen. Reclamant maakt onderdeel uit van de Exploitatiemaatschappij Oud Kralingen B.V.

6.1 Huidige gebruik

Reclamant verzoekt om de omschrijving van de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik van de begraafplaats. Reclamant stelt voor het volgende toe te voegen: rouwcentrum, aula voor diensten, wachtruimten, horeca (uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar



aan de ter plaatse toegestane maatschappelijke voorzieningen) en parkeervoorzieningen.

#### Reactie

De door reclamant opgesomde voorzieningen zijn op basis van de planregels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 17 al mogelijk. Het is derhalve niet nodig om het artikel aan te passen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 6.2 Bouwregels

Reclamant verzoekt om aan de bouwregels van bestemming “Maatschappelijk – Begraafplaats” toe te voegen dat in de bestemming passende bouwwerken, zoals een kapel, grafkelders, tombes, niet voor woning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een dam en een steiger.

#### Reactie

De door reclamant opgesomde voorzieningen zijn op basis van de planregels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 17 al mogelijk. Het is derhalve niet nodig om het artikel aan te passen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 6.3 Crematorium

Reclamant heeft een aanvraag voor een crematorium gedaan, die bij besluit van 7 maart 2017 door het college van B&W is afgewezen.

Reclamant verzoekt om het crematorium mogelijk te maken op de gronden, die de bestemming “Maatschappelijk – Begraafplaats” hebben gekregen.

Reclamant geeft aan een crematorium van belang is voor de levensvatbaarheid van de begraafplaats, voorziet in een maatschappelijke behoefte en dat uit eigen onderzoek blijkt dat een crematorium op deze begraafplaats niet zal leiden tot een (onaanvaardbare) aantasting van het woon- en leefklimaat.

#### Reactie

Reclamant heeft reeds een aanvraag voor het desbetreffende crematorium gedaan. Bij besluit van 7 maart 2017 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een crematorium geweigerd. Om die reden zal het bouwplan ook niet meegenomen worden in het voorliggende bestemmingsplan.



## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 6.4 Flexibiliteitsbevoegdheden

Reclamant verzoekt om indien geen crematorium direct wordt toegestaan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de toevoeging van een crematorium op de begraafplaats.

## Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 6.3.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 6.5 Afwijking bij omgevingsvergunning

Reclamant verzoekt om aan artikel 17 van de planregels een lid toe te voegen op grond waarvan bij omgevingsvergunning verleend door het college van B&W, van het bestemmingsplan kan worden afgeweken teneinde een crematorium toe te staan.

## Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 6.3.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **7. Reclamante 7**

### 7.1 Verkeerssituatie

Reclamante wenst dat de straten rondom het Prinsenpark (gelegen tussen Nancy Zeelenburgsingel, Kralingseweg, Prinsenlaan en Prins Alexanderlaan) worden ingericht als woonerf. Zij is van mening dat een dergelijke inrichting vrachtverkeer en hardrijders weerhoudt en meer ruimte zal bieden voor spelende kinderen. Reclamante wil over het voorgaande graag met de gemeente in gesprek.

## Reactie

De straten in het door reclamant genoemde deel van het plangebied betreffen veelal 30 km/u-straten en hebben de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gekregen. In die zin is weliswaar onderscheid gemaakt door het in deze straten prioriteit geven aan het verblijven (wandelen en spelen) ten opzichte van rijdende voertuigen (bestemming "Verkeer – Wegverkeer"), maar is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument om ook de gedetailleerde inrichting van straten en de handhaving van snelheid in te regelen. Op korte termijn zijn er geen plannen voor grootschalige aanpak van de buitenruimte.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 7.2 Begraafplaats

Reclamante verzoekt om de beschrijving van de bestemming “Maatschappelijk – Begraafplaats” aan te passen in maatschappelijk historische begraafplaats, gezien de historische waarde van de begraafplaats.

Verder wenst zij te participeren in een toekomstbestendige oplossing van de begraafplaats.

### Reactie

De begraafplaats is opgenomen in de Lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen van de gemeente Rotterdam en is daarmee op basis van de Monumentenverordening beschermd. Tevens is het mausoleum van de familie Pieter Kruyff Bartholomeus & Zn. beschermd als rijksmonument. Archeologisch en monumentaal is de historische waarde van de begraafplaats geborgd, een aparte beschrijving historische begraafplaats achten wij niet noodzakelijk.

Het betreft een particuliere begraafplaats. Voor mogelijke betrokkenheid over de toekomst van de begraafplaats wordt reclamant geadviseerd om contact op te nemen met de eigenaar van de begraafplaats.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **8. Reclamanten 8**

### 8.1 Uitbreiding van achterzijde woning

Reclamanten verzoeken om uitbreiding aan de achterzijde van hun woning aan de Lotte Stam-Beesestraat 130 mogelijk te maken, net als bij de naastgelegen woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102 - 128.

### Reactie

Het is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk om reclamant dezelfde uitbreidingsmogelijkheid te geven als de overige woningen in het blok. Om die reden zal tegemoetgekomen worden aan de zienswijze van reclamant

### Voorstel

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



## Verbeelding

Voorgesteld wordt de bestemming "Wonen" ter plaatse van het adres Lotte Stam-Beesestraat 130 als volgt op de verbeelding op te nemen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

## 8.2 Uitbreiding van derde bouwlaag

Reclamanten brengen naar voren dat in artikel 28, lid 2, onder 2, sub c2 slechts voor een beperkt aantal woningen uitbreiding van de derde bouwlaag wordt mogelijk gemaakt. Zij verzoeken om deze mogelijkheid voor alle overeenkomstige woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102 - 150 mogelijk te maken.

### Reactie

Aan de Lotte Stam-Beesestraat is de uitbreiding van de derde bouwlaag mogelijk gemaakt om uitvoer te geven aan een uitspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid is slechts voor enkele woningen toegestaan, terwijl reclamant terecht stelt dat bij de andere woningen dezelfde situatie voorkomt. Voorgesteld wordt om de andere woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat nummer 102 - 150 tevens in aanmerking te laten komen voor deze mogelijkheid.

### Voorstel

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

### Regels

Voorgesteld wordt artikel 28.2.2 onder c sub 2 te wijzigen in:

*"ter plaatse van de Lotte Stam-Beesestraat 102 – 150 mag daar waar op de verbeelding is aangegeven dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2 het aantal bouwlagen niet meer dan 3 mag bedragen."*



### 8.3 Bouwmogelijkheid voor zijaanbouwen

Reclamanten brengen naar voren dat in artikel 28, lid 2, onder 2, sub c3 slechts bij twee hoekwoningen aan de Lotte Stam-Beesestraat een tweede bouwlaag aan de zijaanbouw is toegestaan. Zij verzoeken om deze mogelijkheid ook voor de andere hoekwoningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102 - 140 mogelijk te maken.

#### Reactie

Aan de Lotte Stam-Beesestraat is de mogelijkheid voor hoekwoningen geboden voor een tweede bouwlaag op de zijaanbouw om uitvoer te geven aan een uitspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid is slechts voor twee woningen toegestaan, terwijl reclamant terecht stelt dat de andere hoekwoningen dezelfde situatie betreft.

Voorgesteld wordt om de andere hoekwoningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102-140 ook in aanmerking te laten komen voor deze mogelijkheid.

#### Voorstel

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

#### *Regels*

Voorgesteld wordt artikel 28.2.2 onder c sub 3 te wijzigen in:

*“ter plaatse van de Lotte Stam-Beesestraat 102 – 150 mag daar waar op de verbeelding is aangegeven dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 1 (zijaanbouw), het aantal bouwlagen niet meer dan 2 mag bedragen;”*

### 8.4 Specifieke bouwaanduiding voor achtertuinen

Reclamanten merken op de verbeelding voor een deel van de achtertuinen van de woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat de specifieke bouwaanduiding 2 (“sba-2”) niet van toepassing is. Zij verzoeken om deze specifieke bouwaanduiding ook op te nemen voor de woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102 - 130.

#### Reactie

Abusievelijk is de specifieke bouwaanduiding niet over de gehele tuin van de woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat opgenomen. Voorgesteld wordt om deze aanduiding alsnog voor de gehele achtertuin van de woningen aan de Lotte Stam-Beesestraat 102-130 op te nemen.

#### Voorstel

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

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt de specifieke aanduiding 2 (“sba-2”) in de bestemming “Tuin – 2” als volgt op de verbeelding op te nemen:







Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging van de verbeelding

## 9. Reclamant 9

Reclamant verzoekt om aan de voorkant tot aan de voorgevel van zijn woning drie woonlagen toe te staan. Dit is in lijn met hetgeen is toegestaan voor de woningen aan onder meer de Jacobus van Vessemsingel. Mocht dat niet mogelijk zijn dan wenst reclamant de mogelijkheid voor drie bouwlagen aan de achterzijde van de woning.

### Reactie

De woningen aan de Hendrik Sweijtsstraat bestaan uit twee bouwlagen (met een terugliggende derde bouwlaag aan de oneven zijde), omdat die hoogte past bij een straatprofiel van circa 15 meter, en de straat er een rustig en dorps karakter door krijgt.

De drielaagse bebouwing is geschikt voor een breder straatprofiel. De woningen aan de Jacobus van Vessemsingel bestaan uit drie bouwlagen, omdat die hoogte beter past bij het veel bredere profiel van de singel (ca 40 meter), waarbij het rustige karakter gehandhaafd blijft. Gelet daarop, kan niet aan het verzoek van reclamant tegemoet



gekomen worden om aan de voorkant tot aan de voorgevel van zijn woning drie bouwlagen toe te staan.

Voorts merken wij op dat de keuze om de derde bouwlaag aan de achterkant van de woningen aan de oneven zijde aan de Hendrik Sweijtsstraat terug te leggen, is gemaakt vanwege de optimale bezonning van de achtergelegen tuinen. Teneinde die optimale bezonning te bewaren, kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek van reclamant.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **10. Reclamant 10 en anderen**

Reclamanten maken bezwaar tegen artikel 28, lid 2, onder 2, sub c1, van de regels. Zij wensen dat alle woningen aan de Kornelis van Tollaan 15 t/m 33 de mogelijkheid voor een opbouw op de eerste en tweede bouwlaag krijgen. Bij acht van de tien woningen zijn reeds opbouwen gerealiseerd.

#### Reactie

Aan de Kornelis van Tollaan is de mogelijkheid geboden voor een opbouw op de eerste en tweede bouwlaag om uitvoer te geven aan een uitspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid is per abuis voor 1 woning niet toegestaan, terwijl reclamanten terecht stellen dat voor deze woning dezelfde situatie geldt als voor de andere woningen. Voorgesteld wordt om de woning aan de Kornelis van Tollaan 23 ook in aanmerking te laten komen voor deze mogelijkheid.

#### Voorstel

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

#### *Regels*

Voorgesteld wordt aan artikel 28.2.2. onder c sub 1, van de planregels het adres Kornelis Tollaan 23 toe te voegen.

#### **11. Reclamant 11**

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 28, lid 2, onder 2, sub c1, van de regels. Hij wenst dat alle woningen aan de Kornelis van Tollaan 15 t/m 33 de mogelijkheid voor een opbouw op de eerste en tweede bouwlaag krijgen. Bij acht van de tien woningen zijn reeds opbouwen gerealiseerd.

#### Reactie

Aan de Kornelis van Tollaan is de mogelijkheid geboden voor een opbouw op de eerste en tweede bouwlaag om uitvoer te geven aan een uitspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid is per abuis voor 1 woning niet toegestaan, terwijl



reclamanten terecht stellen dat voor deze woning dezelfde situatie geldt als voor de andere woningen. Voorgesteld wordt om de woning aan de Cornelis van Tollaan 23 ook in aanmerking te laten komen voor deze mogelijkheid.

### Voorstel

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

### *Regels*

Voorgesteld wordt aan artikel 28.2.2. onder c sub 1, van de planregels het adres Cornelis Tollaan 23 toe te voegen.

## **12. Reclamant 12**

### 12.1 Dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie"

Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie", die zijn woning aan de Kralingseweg 378 heeft gekregen. Hij geeft aan dat het pand ook in het voorgaande plan niet was aangewezen als beeldbepalend pand. Tevens is het pand niet van zodanige bouwkundige kwaliteit, dat er redelijkerwijs kan worden verwacht dat bij een toekomstige ontwikkeling zonder grote nadelige economische gevolgen aan de voorwaarden van de dubbelbestemming gevolg kan worden gegeven.

### Reactie

Het toenemend belang dat wordt gehecht aan het gebouwde en aangelegde cultuurhistorisch erfgoed door het college van B&W, de gemeenteraad en vanuit de Rotterdamse samenleving, wordt nu door heel de stad onderzoek gedaan en waarderingen gegeven voor bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dat het pand in het vorige bestemmingsplan niet als cultuurhistorisch erfgoed was opgenomen doet daar niets aan af. Het pand van reclamant is een voormalige boerderij met houten schuur en tuinmuur. Het pand wordt op de aspecten cultuurhistorie, architectuurhistorie, uniciteit en situering hoog gewaardeerd en is één van de meest beeldbepalende panden dat is gelegen in Prinsenland. Daarom heeft dit pand een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" gekregen. De regeling van de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" is bedoeld om een drempel op te werpen tegen sloop van voor het gebied en de stad waardevolle panden.

Reclamant heeft in zijn zienswijze onvoldoende aangetoond dat dit cultuurhistorisch waardevolle pand noodzakelijkerwijs dient te worden gesloopt.

Bij (her)ontwikkeling dient in eerste instantie te worden getracht het beeldbepalende pand te behouden. Indien reclamant vervolgens van mening is dat dit niet mogelijk is, dan dient hij dat aan te tonen waarna het college van burgemeester en wethouders een afweging zal maken op de belangen. Een (deel)onthefving op het sloopverbod behoort dan tot de mogelijkheid.



## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 12.2 Bestemming "Wonen"

Reclamant verzoekt om de bestemming van zijn woning overeen te laten komen met de regeling in het voorgaande bestemmingsplan.

#### Artikel "Wonen"

1. De gronden aangewezen voor "Wonen", zijn bestemd voor laagbouwoningen in een laag met kap;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een uitbreiding van de woningen met maximaal 15% van het bebouwde oppervlak.

## Reactie

Met reclamant zijn wij het eens dat de geldende rechten voor de woning van reclamant niet goed zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. We stellen dan ook voor om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Ten eerste zal op de verbeelding binnen de woonbestemming een aanduiding worden opgenomen die aangeeft dat de woning uit maximaal één bouwlaag mag bestaan. Deze aanduiding is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding. Ten tweede zullen wij in de regels van de tuinbestemming opnemen dat burgemeester en wethouders voor de woning van reclamant in afwijking van de standaardregels een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de uitbreiding van de woning met maximaal 15%. In het geldende bestemmingsplan is deze uitbreiding al mogelijk gemaakt. Daarin is de uitbreiding overigens opgenomen in de woonbestemming, maar omdat deze woonbestemming alleen ziet op de bestaande bebouwing en juist in de tuinbestemming de eventuele uitbreiding is voorgestaan, stellen wij in het voorliggende aanduiding in de tuinbestemming op te nemen

## Voorstel

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

### *Regels*

Voorgesteld wordt om een lid toe te voegen, te weten lid 21.3 "Afwijken van de bouwregels" dat als volgt komt te luiden:

*"Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 teneinde een uitbreiding van de woningen toe te staan met maximaal 15% van het bebouwde oppervlak."*



## Verbeelding

Voorgesteld wordt de specifieke bouwaanduiding 1 ("sba-1") als volgt op de verbeelding op te nemen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

### 13. Reclamant 13 en anderen

#### Parkeren in "Tuin – 3"

Reclamanten geven aan dat tussen de tuinafscheiding van hun percelen en de perceelsgrens een strook asfalt ligt die door de bewoners in gebruik is als parkeergelegenheid. Zij verzoeken om deze strook een bestemming te geven die ook parkeren mogelijk maakt.

#### Reactie

Uit een nadere inventarisatie is inderdaad gebleken dat de geasfalteerde strook voor parkeren wordt gebruikt. Tevens heeft deze strook het karakter van openbaar gebied. Voorgesteld wordt voor deze strook de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" op te nemen, aangezien die bestemming beter overeenkomt met het huidige gebruik.

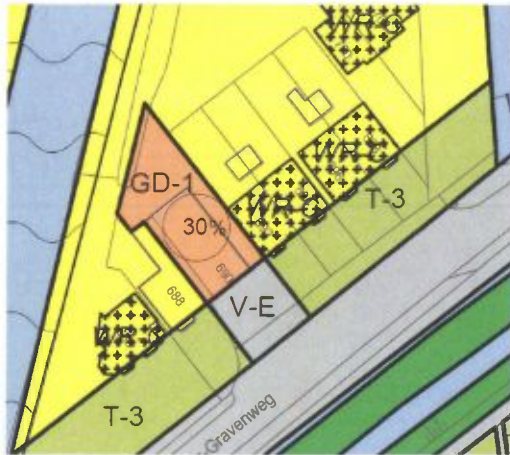
#### Voorstel

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

## Verbeelding

Voorgesteld wordt de genoemde strook grond de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" te geven zoals hieronder op de verbeelding aangegeven.





Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

## 14. Reclamant 14

### Beeldbepalend pand

Reclamant verzoekt om zijn pand te schrappen uit de lijst met beeldbepalende panden. Hij geeft aan dat de karakteristieke elementen van de woning bij een verbouwing in 1980 reeds zijn verdwenen en er daarom dus geen goede gronden meer zijn om het pand nog als beeldbepalend te beschouwen.

### Reactie

De bebouwing op het adres is gelegen aan het historische lint 's-Gravenweg. Op basis van de door reclamant ingebrachte zienswijzen is het pand herbeoordeeld op de cultuurhistorische waarde. Gebleken is dat de verstoringen van de oorspronkelijke architectuur door gerealiseerde aan- en uitbouwsels aan het originele pand en het verdwijnen van de originele gevel door betimmeringen met hout van dien aard zijn dat deze het beeldbepalende karakter van het pand te niet hebben gedaan. Daarmee achten wij de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" voor dit pand niet meer gerechtvaardigd.

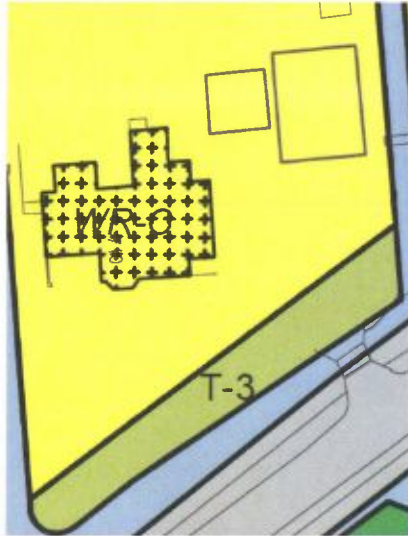
### Voorstel

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

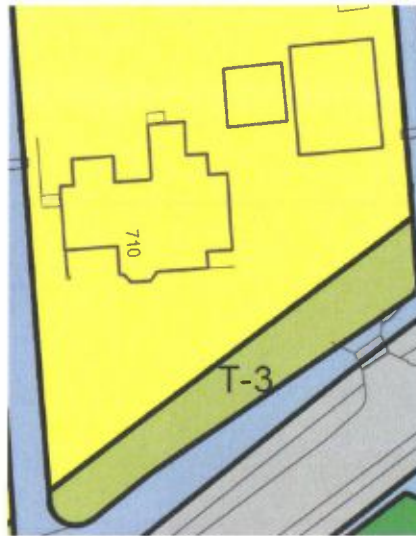
### *Verbeelding*

De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" schrappen op het pand 's-Gravenweg 710.





Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

## 15. Reclamant 15 en anderen

### Bestemming "Wonen – 3"

Reclamanten zijn eigenaar van de gronden aan de Ringvaartweg 132. Zij maken bezwaar tegen de bestemming "Wonen – 3", die hun gronden hebben gekregen, want zij zijn van mening dat de woonbestemming te beperkt is en dat deze gronden vanwege de ligging en de grootte geschikt zijn voor meerdere woningen en/of kantoren.

### Reactie

In het huidige bestemmingsplan "Linten" hebben de gronden aan de Ringvaartweg 132 de bestemming "Wonen". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden opnieuw deze bestemming gekregen met dezelfde mogelijkheden. Overigens zijn op betreffende gronden meerdere woningen toegestaan, aangezien deze regeling splitsing naar meerdere bouwpercelen niet in de weg staat. Wij zien echter geen reden om de bestemming voor deze locatie binnen het hoogwaardige woonmilieu van de Ringvaartweg te verruimen met niet-woonfuncties.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 16. Reclamanten 16

### 16.1 Beeldbepalend pand

Reclamanten constateren dat er een tegenstrijdigheid tussen de toelichting en de verbeelding. Het pand aan de Ringvaartweg 190 ontbreekt op de lijst met beeldbepalende panden (blz. 19 van de toelichting), maar heeft op de verbeelding wel een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. Reclamanten wensen dat het pand wordt aangewezen als beeldbepalend pand, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan "Linten".



## Reactie

Door een omissie was het pand aan de Ringvaartweg 190 wel opgenomen op de verbeelding met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie", maar werd het adres niet in de toelichting genoemd.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemming aan te passen.

## *Toelichting*

Voorgesteld wordt het pand aan Ringvaartweg 190 in de lijst van beeldbepalende panden van de toelichting op te nemen.

## 16.2 Bouwregeling Linten

Reclamanten stellen dat de bouwregeling voor de gronden aan de Ringvaartweg de bebouwingsdichtheid niet ten goede komt.

## Reactie

De bebouwingsregeling die op grond van het uitwerkingsplan Linten ter plaatse geldt, is één-op-één overgenomen. Er is geen aanleiding om deze regeling te beperken.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 16.3 Bestemming "Wonen – 3"

Reclamanten vragen zich af voor welke kavels de bouwregeling (minimum bouwperceel van 360 m<sup>2</sup>) geldt, omdat zij van mening zijn dat het onvoldoende uit de juridische planbeschrijving van de bestemming "Wonen – 3" is af te leiden.

## Reactie

De juridische planbeschrijving in de toelichting dient in samenhang met de planregels en de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding zijn de betreffende percelen voorzien van de aanduiding "minimum oppervlakte (m<sup>2</sup>)" binnen de bestemming "Wonen – 3" (artikel 30, lid 2.2, onder d, van de planregels). Voor die percelen geldt de desbetreffende bouwregeling dus. Voorts is in de toelichting uitleg gegeven aan de regeling en aangegeven dat het de gemeentelijke kavels betreft met een maximum toegestaan bebouwingspercentage van 30% aan de Kralingseweg en de 's-Gravenweg.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.





#### 16.4 Bebouwingspercentage Linten

Reclamanten stellen voor om het bebouwingspercentage van de gemeentelijke kavels aan de Linten te verlagen van 30% naar 18% om verdere verdichting tegen te gaan.

##### Reactie

In het vigerende bestemmingsplan voor de Linten was het bebouwingspercentage bepaald op 30% (m.u.v. de Ringvaartweg). De introductie van een minimum oppervlakte leidt ertoe dat er nog wel mogelijkheden bestaan om een bouwperceel te splitsen, maar niet in zodanig kleine hoeveelheden dat de bebouwingsdichtheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel worden.

##### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.5 Voorgevelrooilijn

Reclamanten geven aan dat in het vigerende bestemmingsplan "Linten" de voorgevelrooilijn wordt bepaald vanaf de as van de weg. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt door toevoeging van de bestemming "Tuin – 3" de voorgevelrooilijn thans gevormd door de grens tussen "Tuin – 3" en "Wonen – 3". Zij zijn van mening dat dit heeft invloed op de bepaling van het bouwperceel.

##### Reactie

In het uitwerkingsplan "Linten" is sprake van een bestemming "Gemengde bebouwing" of "Woonbebouwing". De stroken grond, die gelegen zijn tussen deze bestemmingen en de weg hebben – behoudens één locatie - een bestemming "Erf" of "Tuin" gekregen. In de voorschriften van het uitwerkingsplan is aangegeven dat op de plankaart de ligging van de voorgevelrooilijnen is aangegeven. Voor situaties waar dat niet het geval is, is een minimummaat voor de ligging van de voorgevelrooilijn uit de as van het weglint bepaald, ten einde rechtszekerheid te scheppen. Deze minimummaat is 5,5 meter.

Als de plankaart wordt bezien in relatie tot deze bepaling, dan blijkt dat de voorgevelrooilijn in alle gevallen waar sprake is van een bestemming "Gemengde bebouwing" of "Woonbebouwing" met daarvoor een strook met de bestemming "Erf" of "Tuin", de voorgevelrooilijn op de grens ligt van deze bestemmingen. Dat is op zich ook logisch, aangezien in de bestemming "Erf" of "Tuin" niet mag worden gebouwd.

Gelet op het voorgaande, is ervoor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan de voorgevelrooilijn niet meer op de verbeelding te duiden, maar in de begripsbepalingen voor de Linten als volgt te beschrijven:

- de grens van de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' met de bestemming "Verkeer - Erf";
- de grens van de bestemmingen 'Wonen - 3', 'Wonen - 4' met de bestemming "Tuin - 3".



Daarmee is de geldende regeling één-op-één vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.6 Bestemming "Tuin – 3"

Reclamanten geven aan dat de Ringvaartweg kampt met parkeerproblemen. Zij constateren echter dat parkeren in de bestemming "Tuin – 3" niet is toegestaan. Zij opteren ervoor dat parkeren in "Tuin – 3" aan de Ringvaartweg wordt toegestaan.

#### Reactie

Voor de Ringvaartweg geldt op grond van het uitwerkingsplan "Linten" al een tuinbestemming, waarin parkeren niet wordt toestaan. Omdat het de bedoeling is de geldende rechten voort te zetten, zal ook in de tuinbestemming in het nieuwe bestemmingsplan parkeren niet worden toegestaan. Daar komt bovendien bij dat parkeren in de tuinbestemming in de Linten ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Parkeren op eigen terrein is, gezien de doorsnee omvang van de percelen in de Linten, over het algemeen geen probleem.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.7 Bestemming "Verkeer – Erf"

Reclamanten wensen dat de gronden tussen de Ringvaartweg/Jacques Dutilhweg (kadastraal perceel L3148, zie figuur 1 voor de ligging) kunnen worden ontsloten via de Jacques Dutilhweg. Zij stellen voor om de bestemming "Tuin – 3" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Erf" om een ontsluiting van deze gronden op de Jacques Dutilhweg mogelijk te maken.

#### Reactie

Op grond van de bestemming "Tuin - 3" die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zijn ontsluitingspaden en -wegen mogelijk. In planologische zin zal er derhalve niets wijzigen als ter plaatse de bestemming "Verkeer - Erf" wordt opgenomen. Wel is uit onderzoek gebleken dat een ontsluiting van het desbetreffende perceel op de Jacques Dutilhweg verkeerskundig niet wenselijk is.

Voorts hebben wij geconstateerd dat de bestemming "Tuin - 3" niet conform de feitelijke situatie is. Ambtshalve stellen wij dan ook voor om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Groen". Verwezen wordt naar ambtshalve wijziging A15.





Fig. 1: Ligging kavel L3148 (rood gearceerd)

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.8 Bestemming “Wonen – 3”

Reclamanten wensen dat de kavelbreedte voor 2-onder-1-kap woningen aan de Ringvaartweg-noordzijde en Ringvaartweg-zuidzijde wordt geregeld in de bestemming “Wonen – 3”.

### Reactie

Net als in het geldende uitwerkingsplan is in het nieuwe bestemmingsplan binnen de woonbestemming voor de Linten opgenomen dat een bouwperceel dat gelegen is ten noorden van de Ringvaartweg een minimum breedtemaat dient te hebben van 15 meter.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.9 Bijgebouwenregeling

Reclamanten opteren voor een duidelijke definitie van de begrippen “bijgebouw” en “vergunningvrije bijbehorende bouwwerken”. In het vigerende bestemmingsplan wordt gesproken over “max. 50 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen” en in dit bestemmingsplan staat “vergunningvrije bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m<sup>2</sup>”.



## Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgelegd dat op grond van Bijlage II van het Bor bouwwerken vergunningvrij opgericht kunnen worden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is daar ook al sprake van.

Het bestemmingsplan zelf regelt verder niets over vergunningvrij bouwen. Er is in de toelichting alleen uitgelegd hoe het vergunningvrije bouwen en het bestemmingsplan zich tot elkaar verhouden. Wij verwijzen naar paragraaf 4.2.20 van de toelichting.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 16.10 Brug/dam

Reclamanten vragen zich af of een brug of dam vergunningsplichtig is, wie het bevoegd gezag is voor de vergunningverlening en wat de maximale afmetingen zijn van een brug/dam. Verder zijn zij van mening dat de arcering voor de aanduidingen "Waterstaat – Waterkering (WS-WK)" en "Waterstaat – Waterstaatkundige functie (WS-WS)" onduidelijk op de verbeelding zijn weergegeven voor het zuidelijke gedeelte van de Ringvaartweg.

## Reactie

Voor het bouwen van een brug is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Het college is voor het verlenen van die vergunning bevoegd gezag.

Voor wat betreft het realiseren van een dam, wordt het volgende opgemerkt.

Inmiddels heeft de Rechtbank Rotterdam op 19 april 2017 uitspraak (ROT 16/1247, ROT 16/1864 en ROT 16/2091) gedaan over de bezwaren die ingediend zijn tegen – kort gesteld – de verlening van een omgevingsvergunning voor de oprichting van 11 woningen aan de Ringvaartweg 142 en het achter Ringvaartweg 144 gelegen perceel alsmede de verlening van een omgevingsvergunning voor het veranderen van een in- en uitrit aan de Ringvaartweg 142. De Rechtbank heeft in die uitspraak aangegeven dat een dam omgevingsvergunningplichtig is. Wij zullen die uitspraak dan ook volgen en voor de op de desbetreffende locatie gerealiseerde dam alsnog een omgevingsvergunning verlenen.

Ten aanzien van de maximale breedte van een brug merken wij op dat de maximale breedtemaat van een brug niet geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende plan is echter bepaald dat een brug niet breder mag zijn dan 5 meter. Met reclamant zijn wij het eens dat deze bepaling nog moet worden opgenomen. De regels zullen in die zin dan ook worden aangepast.

De verbeelding van het bestemmingsplan "Prinsenland" is behoorlijk gedetailleerd. Daarom zijn sommige bestemmingen en dubbelbestemmingen enigszins moeilijk te onderscheiden op de verbeelding die als PDF-bestand is te raadplegen. We verwijzen echter naar de verbeelding zoals deze op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is gepubliceerd. Die verbeelding is juridisch leidend. Daar is duidelijk aangegeven waar



de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” en “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” liggen en hoe de begrenzing daarvan loopt.

#### Voorstel

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

#### *Regels*

Wij stellen voor om artikel 27.2.1 onder b als volgt aan te passen:

*“b. bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' alsmede uitsluitend ter plaatse van de locaties genoemd in lid 27.1 onder c; met dien verstande dat de bruggen ter plaatse van de locaties genoemd in lid 27.1 onder c niet breder mogen zijn dan 5 meter. “*

#### 16.11 Kavel L3148 dient onbebouwd te blijven

Reclamanten wensen dat deze kavel onbebouwd blijft om de bebouwingsdichtheid van de aangrenzende gronden te compenseren.

#### Reactie

Op grond van het geldende bestemmingsplan was het al mogelijk om deze gronden te bebouwen. Voorts is recent een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren woningen. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bestemming te wijzigen, in die zin dat de gronden niet meer kunnen worden bebouwd. Tevens wordt verwezen naar ambtshalve wijziging A17.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 16.12 Bestemming “Groen”

Reclamanten merken verschillende zaken op over de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte (o.a. wateroevers, vissteigers, speelplekken, hondenuitlaatplaatsen).

#### Reactie

De zaken waar reclamanten naar verwijzen gaan over inrichting, uitvoering en beheer. Dergelijke vallen buiten het kader van het bestemmingsplan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **17. Reclamanten 17**

#### 17.1 Beeldbepalende panden

Reclamanten vragen zich af waarom het pand aan de Ringvaartweg 144 mag worden gesloopt en worden herbouwd, terwijl het is aangemerkt als “beeldbepalend pand”. Om



diezelfde reden moet Ringvaartweg 146 blijven bestaan. In de toelichting ontbreekt Ringvaartweg 190.

### Reactie

In dit bestemmingsplan zijn de panden Ringvaartweg 144 en 146 aangemerkt als beeldbepalend pand. Deze panden hebben de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" gekregen. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen de sloop van deze panden, maar indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn kan het gemeentebestuur besluiten een uitzondering te maken en een sloopvergunning verlenen.

Door een omissie was het pand aan de Ringvaartweg 190 wel opgenomen op de verbeelding met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie", maar werd het adres niet in de toelichting genoemd.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemming aan te passen.

### *Toelichting*

Voorgesteld wordt het pand aan Ringvaartweg 190 in de lijst van beeldbepalende panden van de toelichting op te nemen.

### 17.2 Minimale grondmaat van 360 m<sup>2</sup>

Reclamanten stellen dat een minimale perceelsgrootte van 360 m<sup>2</sup> voor de Linten veel te weinig is. Zij opteren voor een minimale perceelsgrootte van 500 m<sup>2</sup>, aangezien dat meer zou passen in de omgeving. Tevens vragen zij zich af waarom deze minimale grondmaat niet geldt voor de Ringvaartweg (en wel voor de Kralingseweg en de 's-Gravenweg).

### Reactie

Een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 360 m<sup>2</sup> leidt ertoe dat er nog wel mogelijkheden bestaan om een bouwperceel te splitsen, maar niet in zodanig kleine hoeveelheden dat de bebouwingsdichtheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel worden.

Aan de Ringvaartweg (zowel ten noorden als ten zuiden daarvan) biedt het huidige (beperkte) maximum bebouwingspercentage (12% en 18%) voldoende sturing om de bouwmogelijkheden ter plaatse acceptabel te houden. De beperking geldt om die reden alleen voor de (gemeente)gronden met een maximum bebouwingspercentage van 30%.

Opgemerkt zij daarbij dat er aan de Ringvaartweg gronden zijn waarvoor een percentage van 30 geldt. Dit was in het geldende plan ook al het geval. Het betreft de gronden die ten noorden van de Ringvaartweg liggen en ten zuiden van de Jacques Dutilhweg liggen. Een deel van deze gronden is gemeente-eigendom. Hiervoor is de



beperking van een minimaal oppervlak van 360 m<sup>2</sup> echter niet opgenomen, omdat er voor de desbetreffende gronden al een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen is verleend.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 17.3 Bestemming kavel L3148

Reclamanten zijn van mening dat er geen reden is om de bestemming van de kavel L3148 te veranderen naar "Wonen – 3".

#### Reactie

Voor de desbetreffende gronden is een vergunning verleend teneinde woningbouw mogelijk te maken. Gelet daarop is in plaats van de gemengde bestemming, die overigens ook de woonfunctie toeliet, een woonbestemming opgenomen. Deze bestemming komt meer tegemoet aan de feitelijke situatie.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 17.4a Regeling voor gronden kavel L3148: bebouwingspercentage en kavelbreedte.

Reclamanten zijn van mening dat het bebouwingspercentage op deze gronden 18% zou moeten bedragen met een minimale kavelbreedte van 15 meter.

#### Reactie

Voor wat betreft de regeling voor deze gronden is aansluiting gezocht bij de verleende omgevingsvergunningen voor de kavel. Verwezen wordt naar ambtshalve wijziging A17. Uit het geldende bestemmingsplan is de regeling ten aanzien van de minimale perceelsbreedte van 15 meter overgenomen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 17.4b Regeling voor gronden kavel L3148: ontsluiting via een brug

Reclamanten zijn van mening dat de ontsluiting van kavel L3148 via een brug met een maximale breedte van 5 meter moet verlopen.

#### Reactie

De maximale breedtemaat van een brug was niet geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende plan is geregeld dat een brug niet breder mag zijn dan 5 meter. Met reclamant zijn wij het eens dat deze bepaling nog moet worden opgenomen. De regels zullen in die zin dan ook worden aangepast.



## Voorstel

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

## *Regels*

Wij stellen voor om artikel 27.2.1 onder b als volgt aan te passen:

*"b. bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' alsmede uitsluitend ter plaatse van de locaties genoemd in lid 27.1 onder c; met dien verstande dat de bruggen ter plaatse van de locaties genoemd in lid 27.1 onder c niet breder mogen zijn dan 5 meter. "*

## 17.5 Overschrijding bebouwingspercentage

Reclamanten zijn van mening dat de toelichting en de planregels niet overeenkomen qua genoemde overschrijding van het bebouwingspercentage. In de toelichting wordt 15% genoemd (juridische planbeschrijving, paragraaf 4.2.1) en in artikel 48.1 van de planregels staat 10%.

## Reactie

Er is sprake van twee regelingen die betrekking hebben op het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan. Het betreft een specifieke regeling voor een aantal percelen in de Linten. Deze percelen mogen op grond van het geldende bestemmingsplan ook al een hoger bebouwingspercentage hebben dan op de verbeelding is aangegeven. Het betreft een overschrijding van 15% berekend over het aantal m<sup>2</sup> dat in bijlage 3 per adres is opgenomen. In paragraaf 4.2.1. wordt deze regeling toegelicht. Deze bepaling is verwerkt in de woonbestemming en gemengde bestemming die geldt voor de Linten.

Ten tweede is nog sprake van een algemene afwijkingsbepaling. Deze staat in artikel 48.1. Deze bepaling geldt voor het gehele plan. Op grond van die bepaling kan – na nadere afweging - met 10% worden afgeweken van afmetingen, maten en percentages.

Met reclamant zijn wij het eens dat het niet helemaal duidelijk is hoe deze regelingen zich tot elkaar verhouden. Bovendien is het voor de percelen in de Linten in beginsel niet de bedoeling dat afgeweken wordt van afmetingen, maten en percentages zoals genoemd in de regels van het bestemmingsplan. Verdichting van de Linten dient namelijk te worden voorkomen. Om die reden stellen wij voor om de algemene afwijkingsbepaling te laten vervallen voor de Linten.

## Voorstel

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





## Regels

Artikel 48.1 (hernummerd artikel 49.1) wordt als volgt aangepast:

### 48.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

- a. *Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.*
- b. *Het bepaalde onder a geldt niet voor de bestemming 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', 'Verkeer - Erf', 'Wonen - 3', 'Wonen - 4' en de bestemming 'Tuin - 3';*

## Toelichting

Aan paragraaf 4.2.1 Bouwregels Linten, overschrijding bebouwingspercentage wordt het volgende toegevoegd:

*"Opgemerkt wordt nog dat de algemene afwijkingsbepaling op grond waarvan van toegestane afmetingen, maten en percentages tot niet meer dan 10% kan worden afgeweken, niet geldt voor de percelen in de linten. In de linten dient verdere verdichting immers tegen gegaan te worden."*

## 17.6 Formulering

Reclamanten achten de formulering "of één aan het aangrenzende perceel gebouwde woning" (blz. 30) bij de bestemming "Wonen – 3" ingewikkeld als wordt bedoeld dat ook 2-onder-1-kappers zijn toegestaan.

## Reactie

Deze bepaling is uit het geldende uitwerkingsplan overgenomen. Er wordt bedoeld dat indien op een bouwperceel een woning wordt gebouwd, deze woning aan de woning op het buurperceel mag worden gebouwd. Per bouwperceel mag er echter maar één woning gebouwd worden. In de juridische toelichting is e.e.a. in paragraaf 4.2.14 uitgelegd.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 17.7 Woonschepen

Reclamanten maken bezwaar tegen de woonschepen aan de Ringvaartweg. Voor de bestaande woonschepen dient een uitsterfregeling te worden opgenomen.



## Reactie

Het opnemen van de woonschepen op deze locatie vloeit voort uit de Verordening woonschepen. In het Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2013 (behorende bij de Verordening woonschepen 2013) is het gebied De Ringvaart aangewezen voor drie ligplaatsen aan de noordelijke oever ter hoogte van Ringvaartweg huisnummers 123 en 125. In dit bestemmingsplan is deze locatie als zodanig begrensd op de verbeelding met de aanduiding "woonschepenligplaats". De Ringvaart behoort niet tot de locaties die is aangewezen als uitsterflocatie.

## Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 17.8 Parkeerregeling

Reclamanten vragen zich af wat de op blz. 32 en 33 van de toelichting beschreven parkeerregeling inhoudt.

## Reactie

Het is de bedoeling geweest om de parkeerregeling uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 één-op-één over te nemen. In artikel 4.2.21 van de toelichting in combinatie met bijlage 2 behorende bij de planregels is de parkeerregeling uitgebreid toegelicht. Kort gesteld komt het erop neer dat in geval van de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst moet worden aan de parkeernormen.

Gebleken is overigens dat de parkeerregeling aanpassing behoeft, omdat deze niet helemaal overeenkomt met de regeling uit de Bouwverordening. De regeling is op dit punt ambtshalve aangepast. Verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassing onder A5.

## Voorstel

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

### 17.9 Voetbalveldje

Reclamanten geven aan dat de gronden grenzend aan Ringvaartweg 148 de bestemming "Wonen – 3" hebben gekregen, maar worden gebruikt als voetbalveldje. Zij wensen dat deze plek groen blijft.

## Reactie

Abusievelijk is aan dit perceel een woonbestemming toegekend. Feitelijk is, zoals reclamant stelt, sprake van een trapveldje. Ook op grond het geldende bestemmingsplan is sprake van een groenbestemming en niet van een woonbestemming. Gelet daarop stellen wij voor om de bestemming van de gronden te wijzigen naar een groenbestemming.

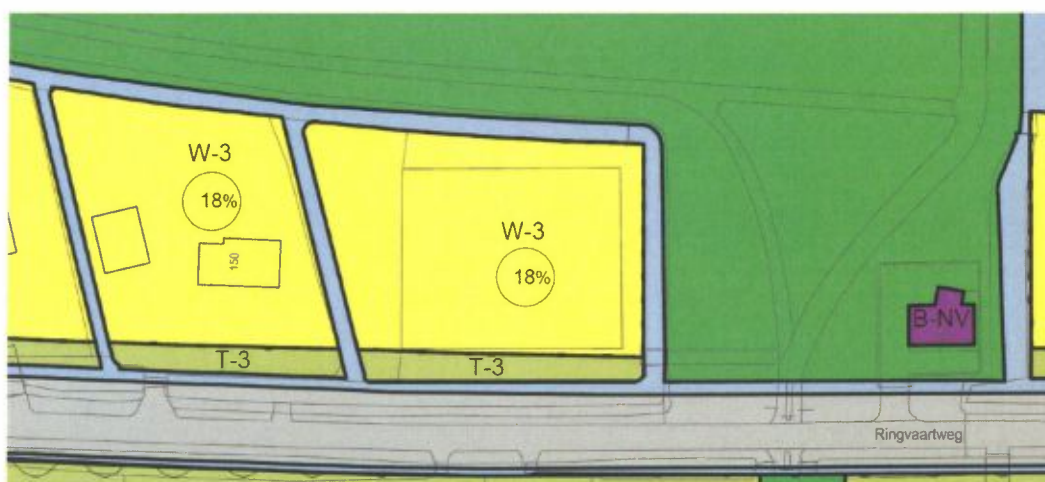


## Voorstel

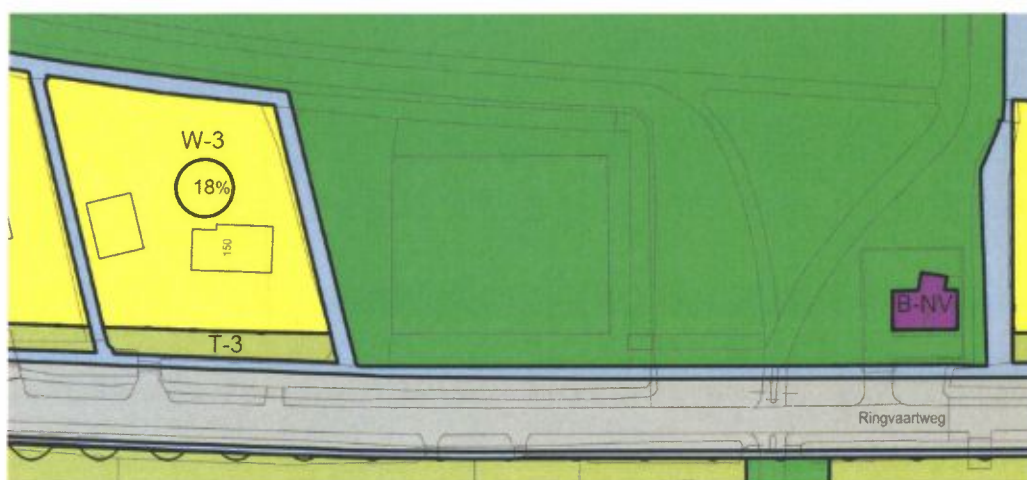
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

## *Verbeelding*

Het perceel Ringvaartweg 148 krijgt een groenbestemming zoals aangegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

### 17.10 Bestemming "Tuin – 3"

Reclamanten constateren dat parkeren in de bestemming "Tuin – 3" niet is toegestaan. Zij opteren ervoor dat parkeren in "Tuin – 3" aan de Ringvaartweg wordt toegestaan, omdat de gronden thans al op die manier worden gebruikt.

## Reactie

Voor de Ringvaartweg geldt op grond van het uitwerkingsplan "Linten" al een tuinbestemming, waarin parkeren niet wordt toegestaan. Omdat het de bedoeling is de



geldende rechten voort te zetten, zal ook in de tuinbestemming in het nieuwe bestemmingsplan parkeren niet worden toegestaan. Daar komt bovendien bij dat parkeren in de tuinbestemming in de Linten ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Parkeren op eigen terrein is, gezien de doorsnee omvang van de percelen in de Linten, over het algemeen geen probleem.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **18. Reclamanten 18**

#### 18.1 Beeldbepalend pand

Reclamanten constateren dat het pand aan de Ringvaartweg 190 ontbreekt op de lijst met beeldbepalende panden (blz. 19 van de toelichting). Reclamanten wensen dat het pand wordt aangewezen als beeldbepalend pand.

#### Reactie

Door een omissie was het pand aan de Ringvaartweg 190 wel opgenomen op de verbeelding met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie", maar werd het adres niet in de toelichting genoemd.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemming aan te passen.

#### *Toelichting*

Voorgesteld wordt het pand aan Ringvaartweg 190 in de lijst van beeldbepalende panden van de toelichting op te nemen.

#### 18.2 Minimale grondmaat van 360 m<sup>2</sup>

Reclamanten stellen dat een minimale perceelsgrootte van 360 m<sup>2</sup> voor de Linten de bebouwingsdichtheid niet ten goede komt en opteren voor een minimale perceelsgrootte van 500 m<sup>2</sup>. Tevens vragen zij zich af waarom deze minimale grondmaat niet geldt voor de Ringvaartweg (en wel voor de Kralingseweg en de 's-Gravenweg).

#### Reactie

Een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 360 m<sup>2</sup> leidt ertoe dat er nog wel mogelijkheden bestaan om een bouwperceel te splitsen, maar niet in zodanig kleine hoeveelheden dat de bebouwingsdichtheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel worden. Aan de Ringvaartweg (zowel ten noorden als ten zuiden daarvan) biedt het huidige (beperkte) maximum bebouwingspercentage (12% en 18%) voldoende sturing om de bouw mogelijkheden ter plaatse acceptabel te houden. De



bepanking geldt om die reden alleen voor de (gemeente)gronden met een maximum bebouwingspercentage van 30%.

Opgemerkt zij daarbij dat er aan de Ringvaartweg gronden zijn waarvoor een percentage van 30 geldt. Dit was in het geldende plan ook al het geval. Het betreft de gronden die ten noorden van de Ringvaartweg liggen en ten zuiden van de Jacques Dutilhweg liggen. Een deel van deze gronden is gemeente-eigendom. Hiervoor is de beperking van een minimaal oppervlak van 360 m<sup>2</sup> echter niet opgenomen, omdat er voor de desbetreffende gronden al een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen is verleend.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 18.3 Kavel L3148

Reclamanten wensen dat deze kavel onbebouwd blijft om de bebouwingdichtheid van de aangrenzende gronden te compenseren.

#### Reactie

Op grond van het geldende bestemmingsplan was het al mogelijk om deze gronden te bebouwen. Voorts is recent een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren woningen. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bestemming te wijzigen, in die zin dat de gronden niet meer kunnen worden bebouwd. Tevens wordt verwezen naar ambtshalve wijziging A17.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 18.4 Bestemming "Tuin – 3"

Reclamanten constateren dat parkeren in de bestemming "Tuin – 3" niet is toegestaan. Zij opteren ervoor dat parkeren in "Tuin – 3" aan de Ringvaartweg wordt toegestaan, omdat de gronden thans al op die manier worden gebruikt.

#### Reactie

Voor de Ringvaartweg geldt op grond van het uitwerkingsplan "Linten" al een tuinbestemming, waarin parkeren niet wordt toegestaan. Omdat het de bedoeling is de geldende rechten voort te zetten, zal ook in de tuinbestemming in het nieuwe bestemmingsplan parkeren niet worden toegestaan. Daar komt bovendien bij dat parkeren in de tuinbestemming in de Linten ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Parkeren op eigen terrein is, gezien de doorsnee omvang van de percelen in de Linten, over het algemeen geen probleem.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### 18.5 Woonschepen

Reclamanten maken bezwaar tegen de woonschepen aan de Ringvaartweg. Voor de bestaande woonschepen dient een uitsterfregeling te worden opgenomen.

#### Reactie

Het opnemen van de woonschepen op deze locatie vloeit voort uit de Verordening woonschepen. In het Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2013 (behorende bij de Verordening woonschepen 2013) is het gebied De Ringvaart aangewezen voor drie ligplaatsen aan de noordelijke oever ter hoogte van Ringvaartweg huisnummers 123 en 125. In dit bestemmingsplan is deze locatie als zodanig begrensd op de verbeelding met de aanduiding "woonschepenligplaats". De Ringvaart behoort niet tot de locaties die is aangewezen als uitsterflocatie.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 18.6 Ringvaartweg 142

Reclamanten vragen zich af op welke wijze bij de gerealiseerde woningen aan de Ringvaartweg 142 aan de parkeernormen uit de Bouwverordening kan worden voldaan.

Zij geven er de voorkeur om parkeerruimte en groen te realiseren op de aangrenzende gronden (kavel L3148), zodat de afwijking van de bebouwingsvoorschriften voor de Linten worden gecompenseerd.

#### Reactie

De parkeernormen uit de Bouwverordening zijn getoetst bij de verlening van de omgevingsvergunningen. Aan de desbetreffende normen kan worden voldaan. Om die reden is het niet noodzakelijk om op de genoemde kavel parkeerruimte te realiseren.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 18.7 Voetbalveldje

Reclamanten geven aan dat de gronden grenzend aan Ringvaartweg 148 de bestemming "Wonen – 3" hebben gekregen, maar worden gebruikt als voetbalveldje. Zij wensen dat deze plek groen blijft.

#### Reactie

Abusievelijk is aan dit perceel een woonbestemming toegekend. Feitelijk is, zoals reclamant stelt, sprake van een trapveldje. Ook op grond van het geldende bestemmingsplan is sprake van een groenbestemming en niet van een woonbestemming. Gelet daarop stellen wij voor om de bestemming van de gronden te wijzigen naar een groenbestemming.

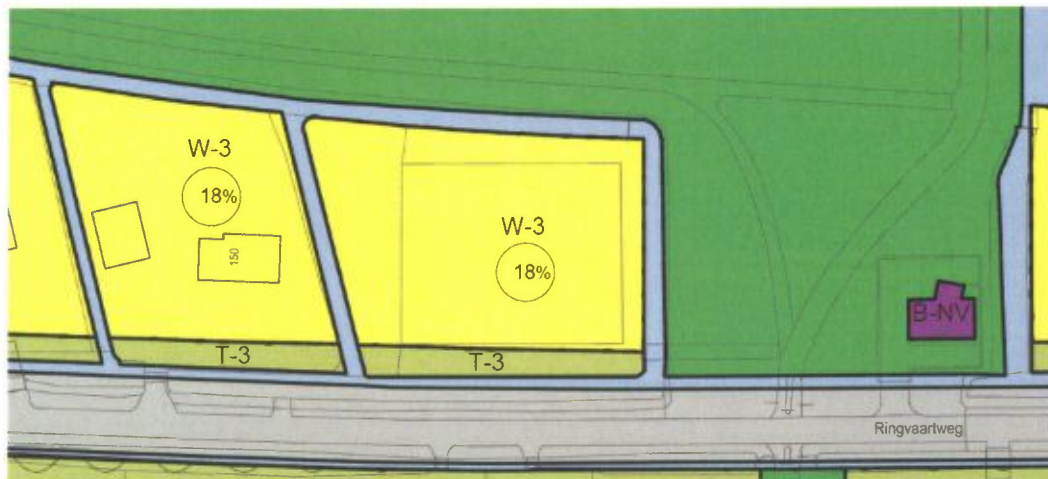


## Voorstel

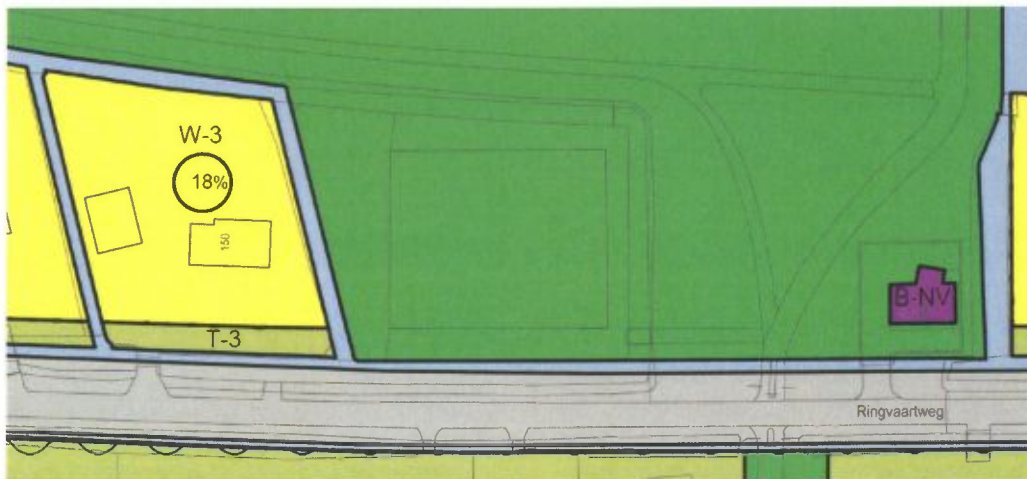
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

### *Verbeelding*

Het perceel Ringvaartweg 148 krijgt een groenbestemming zoals aangegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding.



*Uitsnede ontwerpbestemmingsplan*



*Voorgestelde wijziging*

## 18.8 Sloot

Het bevreemdt reclamanten dat de huidige sloot tussen de Ringvaartweg 142 en de Jacques Dutilhweg de bestemming "Tuin – 3" heeft gekregen. Zij wensen dat deze sloot wordt ingetekend of dat dit alsnog de mogelijkheid gaat bieden om de ontsluiting van de woningen aan de Ringvaartweg 142 via de Jacques Dutilhweg te realiseren in plaats van via de Ringvaartweg.



### Reactie

Op grond van de bestemming "Tuin - 3" die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zijn ontsluitingspaden- en wegen mogelijk. In planologische zin zal er derhalve niets wijzigen als ter plaatse de bestemming "Verkeer - Erf" wordt opgenomen. Wel is uit onderzoek gebleken dat een ontsluiting van het desbetreffende perceel op de Jacques Dutilhweg verkeerskundig niet wenselijk is. Voorts hebben wij geconstateerd dat de bestemming "Tuin - 3" niet conform de feitelijke situatie is. Ambtshalve stellen wij dan ook voor om de bestemming te wijzigen in een bestemming groen. Verwezen wordt naar ambtshalve wijziging A15.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **19. Reclamant 19**

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan het tracé voor een tram ontbreekt, zodat het westelijke gedeelte van Prinsenland en Het Lage Land beter met het openbaar vervoer kunnen worden ontsloten.

### Reactie

In het bestemmingsplan zijn inderdaad geen mogelijkheden opgenomen voor een tramtracé aan de westzijde van het plangebied, aangezien van dergelijke plannen om het tramnetwerk uit te breiden in dit deel van Rotterdam geen sprake is. Het plangebied kent thans naar onze mening een goede ontsluiting per sneltram met meerdere stations en verder wordt het plangebied op meerdere manieren ontsloten per busvervoer.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **20. Reclamant 20 namens Stichting MuziekPodium PrinsenPark**

Reclamant doet een voorstel om in het Prinsenpark een vaste muziekkoepeel en een gebouwde horecavoorziening (pannenkoekenhuis, theehuis) mogelijk te maken.

### Reactie

Op zich staat de gemeente niet onwelwillend tegenover het voorstel van reclamant. Echter, het voorstel is nog niet uitgekristalliseerd en derhalve nog niet voldoende concreet. Om die reden kan het voorstel van reclamant nu niet in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Als er overeenstemming is bereikt kan er via een buitenplanse procedure medewerking worden verleend aan het initiatief.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.





## 21 t/m 50 Reclamanten 21 tot en met 50

De zienswijzen 21 tot en met 50 zijn gelijklopend. Derhalve worden deze zienswijzen in één keer beantwoord.

### Bestemming "Gemengd – 1"

Reclamanten wonen aan het Arie Hoospad. Gronden grenzend aan het Arie Hoospad hebben de bestemming "Gemengd – 1" gekregen. Op die gronden zijn onder andere woningen mogelijk. Reclamanten geven aan dat onvoldoende duidelijk is op welke wijze de ontsluiting plaats zal vinden van de aangrenzende gronden.

Zij wensen dat het bestemmingsplan wordt aangepast en dat wordt verzekerd dat op deze gronden maximaal 1 woning kan worden gerealiseerd dan wel dat door voorschriften wordt verzekerd dat de potentiële woningen op deze gronden een zelfstandige of gezamenlijke hoofdontsluiting vanwege de 's-Gravenweg hebben.

### Reactie

In dit bestemmingsplan hebben de bedoelde gronden aan de 's-Gravenweg 552 de bestemming "Gemengd - 1" gekregen, die woningen en bedrijven mogelijk maakt. Verder geldt voor de gronden een bebouwingspercentage van 30%. Deze bestemming is gebaseerd op het geldende uitwerkingsplan dat ter plaatse geldt. Het beperken van het aantal te realiseren woningen tot één woning is gelet op de geldende bestemming geen optie. Immers, het beperken van geldende rechten kan tot planschade leiden. De geldende bestemming van de gronden schrijft niet voor hoe het perceel ontsloten moet worden. Om die reden is in het nieuwe bestemmingsplan geen bepaling opgenomen over de wijze van ontsluiten. De door reclamant gevreesde ontsluiting van deze gronden via het Arie Hoospad achten wij overigens gezien het particuliere karakter van het Arie Hoospad niet voor de hand liggend.

### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijzen 21 tot en met 50 ongegrond te verklaren.

### **51. R.J.G. Bäcker (Loyens & Loeff N.V. te Rotterdam) namens P.M.J. Mast Exploitatie en Beheer B.V. te Rotterdam**

Voorop wordt gesteld dat deze zienswijze ruim buiten de daartoe gestelde termijn is ingediend. Om die reden stellen wij voor om de zienswijze niet in behandeling te nemen. Mocht u de zienswijze wel in behandeling willen nemen, dan luidt de samenvatting daarvan als volgt en stellen wij u de volgende reactie voor.

### Uitsterfregeling

Reclamant exploiteert op het perceel aan de Jacques Dutilhweg 193-205 winkels, alwaar op dit moment een supermarkt, een winkel voor tuinschuren, een rijwielhandel, een kapper, een kledingzaak en een fitnesscentrum aanwezig is. Aangezien deze voorzieningen goed lopen en reclamant investeringen daarin heeft gedaan, is hij het niet eens met de uitsterfregeling die voor deze locatie is opgenomen. Deze uitsterfregeling houdt in dat het gebruik van het fitnesscentrum en de detailhandel niet



meer mag worden voortgezet als het toegestane gebruik van het bestaande fitnesscentrum en de bestaande detailhandel duurzaam is beëindigd. Reclamant is bovendien van mening dat door het opnemen van de uitsterfregeling sprake is van het schenden van de beginselen van behoorlijk bestuur. De winkels ter plaatse lopen goed en er geen reden is om de uitsterfregeling op te nemen. In ieder geval is niet duidelijk wat de motivering is voor het opnemen van de regeling. Ten slotte stelt reclamant dat de formulering van de uitsterfregeling niet aanvaardbaar en rechtsonzeker is.

#### Reactie

Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze naar ambtshalve wijziging A8.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

### TOELICHTING

#### A1 Redactionele wijzigingen

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

#### A2 Tekstueel in paragraaf 3.2.3 n.a.v. opmerking Gebiedscommissie Prins Alexander:

Het terrein is op grond van artikel 13 van de Monumentenverordening Rotterdam 2003 genomen in de lijst van Archeologische Belangrijke Plaatsen (ABP terrein 35) (vastgesteld op 30 januari 2003 door de gemeenteraad).

#### A3 Toelichting bouwregels Linten

Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.2.1 van de Juridische planbeschrijving een afbeelding toe te voegen ter verduidelijking van de bouwregels voor de Linten.

### REGELS

#### A4 Archeologie

In artikel 39.3.1 onder a (hernummerd: artikel 40.3.1 onder a) is abusievelijk het woord "maaiveld" vergeten. Wij stellen voor dit woord toe te voegen aan het desbetreffende artikel.

#### *Regels*

Artikel 39.3.1. onder a komt daarmee te luiden:

*"a. dieper reiken dan 4 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan."*

#### A5 Parkeren

Beoogd is de bestaande regeling met betrekking tot parkeren uit de bouwverordening één-op-één over te nemen in een standaardregeling voor het bestemmingsplan. Op grond van de bouwverordening wordt alleen bij de activiteit bouwen getoetst aan de parkeernormen. Bij het overnemen van de regeling uit de bouwverordening naar de standaardregeling voor het bestemmingsplan is abusievelijk de regeling te ruim gemaakt door de parkeernormen tevens te koppelen aan het gebruik van de gronden, los van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voorgesteld wordt dan ook om deze omissie bij het vast te stellen bestemmingsplan te herstellen en de parkeerregeling uitsluitend te koppelen aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die op grond van het bestemmingsplan wordt verleend. Voorgesteld wordt om het artikel te verplaatsen naar de algemene bouwregels en het eerste lid van het artikel over de parkeerbehoefte als volgt aan te passen:



- a. *Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (parkeerbehoefte) en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.*

#### A6 Ben Goerionstraat

Ter plaatse van Ben Goerionstraat (ongenummerd) is in het geldende bestemmingsplan een kantoor tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. mogelijk. Dit is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Voorgesteld wordt in de regels aan artikel 11.1 de volgende bepaling toe te voegen:

*“ter plaatse van de aanduiding “kantoor” tevens voor kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.”*

Voorts wordt voorgesteld om de geldende bouwregels één-op-één over te nemen. Gelet daarop wordt de bouwhoogte niet meer geregeld in de regels, maar wordt dit met een aanduiding op de verbeelding gedaan. Wij stellen dan ook voor om artikel 11.2.2. Bebouwingsnormen te vervangen voor:

- a. *de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;*

#### A7 Voorgevelrooilijn hoek perceel Jacques Dutilhweg/Turfweg

Voor het perceel met de bestemming “Gemengd – 2” op de hoek van de Jacques Dutilhweg met de Turfweg 71 dient nog een voorgevelrooilijn bepaald te worden. Voorgesteld wordt om dit in de planregels voor dit perceel op te nemen.

#### A8 Uitsterfregeling

In artikel 6.3.1 (bestemming “Gemengd – 1”) is voor twee locaties, te weten de detailhandelsvestiging aan de Jacques Dutilhweg 193 t/m 205 en het fitnesscentrum aan de Jacques Dutilhweg 203, een uitsterfregeling opgenomen. Dit houdt in dat zodra het genoemde gebruik ter plaatse is beëindigd, dat op die locatie niet meer terug mag keren. Voor de locatie Jacques Dutilhweg 193 t/m 205 is de uitsterfregeling opgenomen, omdat het gemeentelijk detailhandelsbeleid voorschrijft dat detailhandel zich dient te concentreren in zogenoemde winkelconcentratiegebieden, zoals bijvoorbeeld het nabijgelegen winkelcentrum “Prinsenland”. De regeling met betrekking tot het fitnesscentrum is opgenomen, omdat ook bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan de bedoeling was het gebruik van het fitnesscentrum, zodra dat is beëindigd, niet meer terug te laten keren.

Gebleken is evenwel dat de eigenaar van het pand Jacques Dutilhweg 193 t/m 205 en de eigenaar van het fitnesscentrum zich niet kunnen verenigen met de uitsterfregelingen.

Voor het pand aan de Jacques Dutilhweg 193 t/m 205 was in het geldende bestemmingsplan de bepaling niet opgenomen en om een mogelijke planschadeclaim te voorkomen, stellen wij u voor de uitsterfregeling voor het pand aan de Jacques Dutilhweg 193 t/m 205 uit het bestemmingsplan te verwijderen.



Voor de locatie Jacques Dutilhweg 203 merken wij op dat gebleken is dat de eigenaar al gedurende lange tijd een fitnesscentrum ter plaatse exploiteert en dat bij nader inzien is gebleken dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het voortzetten daarvan indien de exploitatie van het huidige fitnesscentrum wordt beëindigd.

Al met al stellen wij u voor om artikel 6.3.1. uit het bestemmingsplan te schrappen.

#### A9 Voorgevelrooilijn

De begripsbepaling in het ontwerpbestemmingsplan dient enigszins aangepast te worden aan de regeling zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Wij stellen u voor aan de begripsbepaling onderdeel c toe te voegen:

##### *Artikel 1.54 Voorgevelrooilijn*

- a. *de grens van de bestemming 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' met de bestemming "Verkeer - Erf";*
- b. *de grens van de bestemming 'Wonen - 3', 'Wonen - 4' met de bestemming "Tuin - 3";;*
- c. *voor zover de bestemming 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', Wonen - 3', 'Wonen - 4' niet grenst aan de bestemming "Verkeer - Erf" of "Tuin-3" tenminste 5,5 meter uit de as van het weglint;*
- d. *voor de bestemmingen die niet genoemd zijn onder a, b en c: de denkbeeldige lijn die in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw kan worden getrokken.*

#### A10 Locatie Kralingseweg 466

Het perceel op de hoek Kralingseweg/Prins Alexanderlaan heeft een te ruime bestemming. Om stedenbouwkundige redenen wordt voorgesteld de bestemming aan te scherpen in die zin dat een begrenzing wordt opgenomen van de toegestane maatschappelijke voorzieningen (max. 1500 m<sup>2</sup> b.v.o.) en bedrijfsactiviteiten (max. 700 m<sup>2</sup> b.v.o.). Voorts lijkt het stedenbouwkundig wenselijk ook kantoren tot max. 400 m<sup>2</sup> b.v.o. toe te staan.

Wij stellen u voor de regels van de bestemming "Gemengd - 6" hierop aan te passen.

Aangezien deze bestemming op meerdere locaties voorkomt, wordt voorgesteld om de specifieke bepaling voor dit perceel aan een aanduiding op de verbeelding te koppelen.

### **VERBEELDING**

#### A11 Foutieve aanduiding op de verbeelding

Voor wat betreft de percelen ten zuiden van de Ringvaartweg is op de verbeelding over een deel van de percelen een stippellijn opgenomen. Deze aanduiding leidt ertoe dat het bebouwingspercentage niet ziet op het gehele perceel. Dat is niet correct. Het bebouwingspercentage dient te worden berekend over het gehele perceel. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de aanduiding van de verbeelding te verwijderen.



## A12 Bestemmingen “Verkeer - Erf” en “Tuin - 3”

Gebleken is dat aan sommige locaties in de Linten in plaats van de bestemming “Verkeer - Erf” de bestemming “Tuin - 3” is toegekend. Het betreft een strook grond voor het perceel 's-Gravenweg 552 (“Gemengd – 1”), een strook grond voor het perceel hoek Ringvaartweg/ Turfweg (Oosterkapel), twee stroken grond voor twee percelen aan de Jacques Dutilhweg en een strook grond voor het perceel aan de Kralingseweg 411. Wij stellen u voor de aanpassingen op de verbeelding door te voeren.

## A13 Ben Goerionstraat

Ter plaatse van Ben Goerionstraat (ongenummerd) zijn in het geldende bestemmingsplan een kantoorfunctie en andere bebouwingsnormen mogelijk. Dit is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Voorgesteld wordt een aanduiding voor een kantoorfunctie en de bebouwingsnormen voor een pand met een terugspringende vierde bouwlaag en een bouwhoogte in meters op te nemen.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

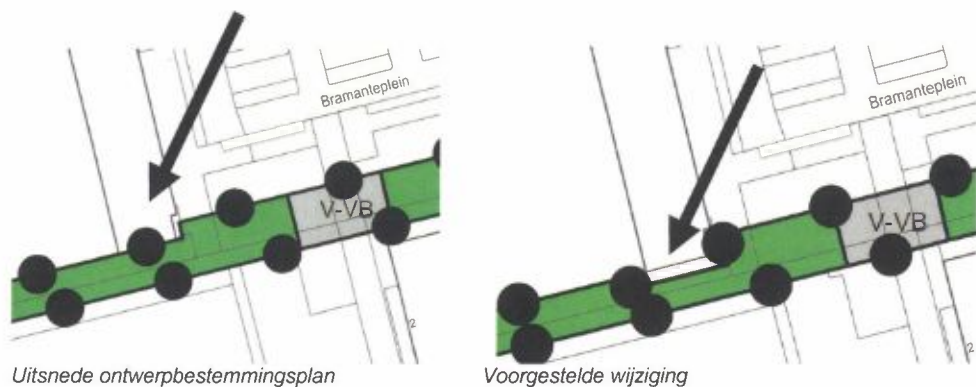


Voorgestelde wijziging

## A14 Aanpassing plangrens

Ter hoogte van de Nieuwe Margrietflat overlapt de plangrens van het naastgelegen bestemmingsplan het plangebied. Voorgesteld wordt om een kleine correctie aan de plangrens te doen en het gedeelte van de Prinsessenflat buiten het plangebied te laten vallen.



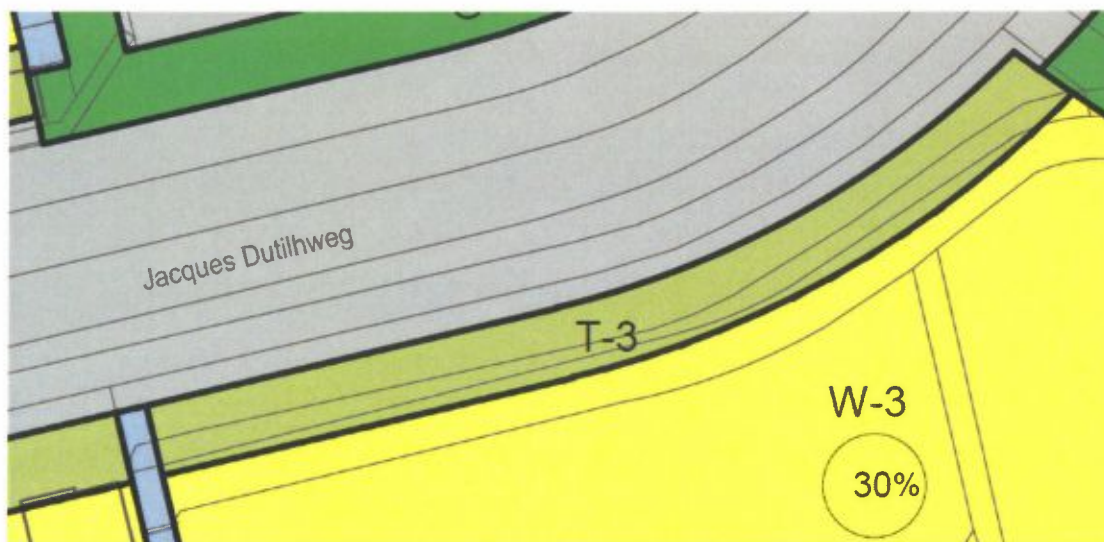


Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

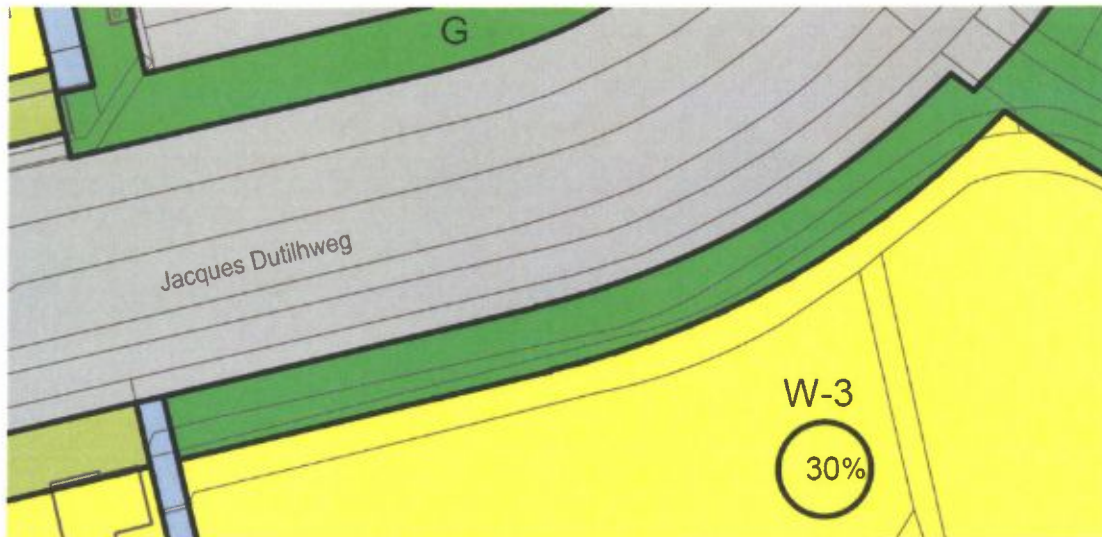
### A15 Gronden aan de Jacques Dutilhweg

De gronden direct ten noorden van het perceel tussen de Ringvaartweg/Jacques Dutilhweg hebben in het geldende bestemmingsplan een bestemming "Erf". Deze gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming "Tuin - 3" gekregen. Nadere beschouwing heeft uitgewezen dat hier feitelijk echter sprake is van openbaar gebied. Gelet daarop stellen wij voor om de gronden conform de feitelijke situatie te bestemmen en de bestemming "Groen" ter plaatse op te nemen. Voorgesteld wordt om de verbeelding als volgt aan te passen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan





Voorgestelde wijziging

#### A 16 Aanbouwen aan de zijgevel in de bestemming "Tuin – 2"

Wij hebben geconstateerd dat het voorliggende bestemmingsplan het mogelijk maakt om in de bestemming "Tuin – 2" aan de zijgevel aanbouwen te realiseren. Dit was op grond van het geldende plan niet mogelijk en is stedenbouwkundig niet wenselijk. Voorgesteld wordt dan ook om aan artikel 20.2.1 onder a aan te passen in de volgende zin:

*a. aanbouwen als bedoeld in lid 20.1 onder e, uitsluitend ter plaats van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1", "specifieke bouwaanduiding – 2" en "specifieke bouwaanduiding – 3" waarbij het bepaalde in lid 20.2.2 onder a t/m e geldt;*

#### A17 Beperking bebouwingspercentage kavel L3148

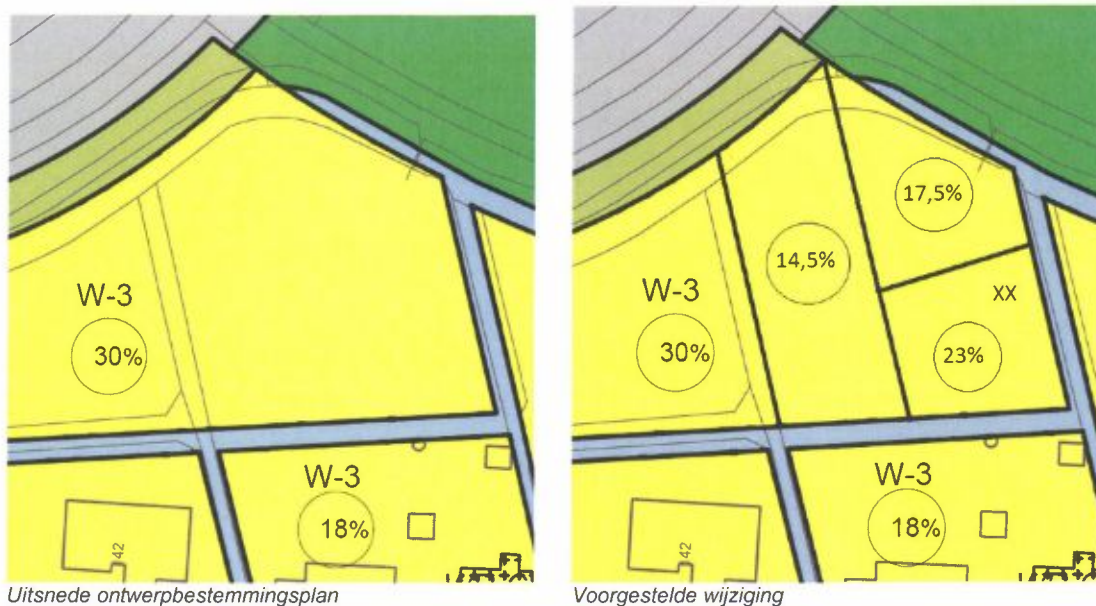
Voor de kavel L3148 wordt voorgesteld om conform de voor deze kavel verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van drie woningen, per bouwperceel een bebouwingspercentage op te nemen. Dat betekent dat voor één bouwperceel een bebouwingspercentage van 14,5% wordt opgenomen, voor één bouwperceel een bebouwingspercentage van 17,5% geldt en voor één bouwperceel een bebouwingspercentage van 23% geldt.

Gezien de overschrijding van het bebouwingspercentage van 18%, wordt laatstgenoemd bouwperceel tevens voorgesteld om het vergunningvrije bouwen, in de zin van het realiseren van bijbehorende bouwwerken, uit te sluiten. Gezien het voorgaande worden de volgende aanpassingen voorgesteld.





Voorgesteld wordt om de verbeelding als volgt aan te passen:



Voorts wordt voorgesteld om aan artikel 30.2.2. toe te voegen:

*ter plaatse van de aanduiding "XX" is het niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan, zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, vergunningvrij op te richten.*

In de toelichting wordt in paragraaf 4.2.1. opgenomen:

*Voor de gronden direct ten zuiden van de Jacques Dutilhweg en ten noorden van de Ringvaartweg, zijn afwijkende bebouwingspercentages opgenomen. De bebouwingspercentages zijn conform verleende omgevingsvergunningen opgenomen. Dit is een wijziging ten opzichte van het bebouwingspercentage in het vorige bestemmingsplan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter van het lint.*

*Voor het bouwperceel waar een bebouwingspercentage van 23% is opgenomen, is het uitgesloten dat er vergunningvrij bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan conform artikel 2 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht mogen worden gebouwd. Gezien de verhouding tussen het toegestane bebouwingspercentage en de grootte van het bouwperceel, wordt het niet wenselijk geacht dat tevens vergunningvrij nog aanbouwen of uitbouwen worden gerealiseerd conform artikel 2 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht.*

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Het bestemmingsplan maakt op verschillende plekken nieuwbouw mogelijk door een planologische mogelijkheid uit het oude bestemmingsplan. 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. Sierps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

#### **Bijlage(n):**

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Prinsenland";

Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;

Bijlage 4: gekwalificeerd advies Gebiedscommissie Prins Alexander.



De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017  
(raadsvoorstel nr 18bb13);

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

**besluit:**

1. de zienswijze met nummer 17.8 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijze met nummer 51 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 1, 4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 10, 11, 12.2, 13, 14, 16.1, 16.10, 17.1, 17.4b, 17.5, 17.9, 18.1 en 18.7 gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen met nummer 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2, 9, 12.1, 15, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 16.11, 16.12, 17.2, 17.3, 17.4a, 17.6, 17.7, 17.10, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.8, 19, 20, 21 t/m 50 ongegrond te verklaren;
5. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Prinsenland" aanvaardbaar te achten;
6. het bestemmingsplan "Prinsenland", NL.IMRO.0599.BP1056Prinsenland met bijbehorende ondergronden BGT\_13356600, BGT\_13356700, BGT\_13356800, BGT\_13356900, BGT\_13456700, BGT\_13456800, BGT\_13456900, BGT\_13556700, BGT\_13556800 en BGT\_13556900 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 januari 2018

De griffier,



De voorzitter,

