

HERZIEN RAADSVOORSTEL NA SUBCOMMISSIE BESTEMMINGSPANNEN

Rotterdam, 8 juli 2014.

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan "Lloydkwartier"

Hierbij bieden wij ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Lloydkwartier".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.4, 3.12, 6.3, 8.2 en 8.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.1, 2.2, 2.4, 3.2, 4, 5.4, 7, 8.3, 9.1, 10 en 11 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Lloydkwartier", NL.IMRO.0599.BP1059Lloydkwtr-on03 met bijbehorende ondergrond GBKR 126563, 126564, 126565, 126566, 127563, 127564, 127565, 127566, 128563, 128564, 128565, 128566, 129563, 129564, 129565 en 129566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.



Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

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 en doel

Het nu geldende bestemmingsplan is verouderd. De Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten om in het kader van behoorlijk bestuur verouderde bestemmingsplannen te actualiseren.

Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Delfshaven, tussen Westzeedijk, Parkhaven, Nieuwe Maas en Schiemond. Het plangebied omvat naast genoemde grenzen de Schiehaven en de Sint-Jobshaven, de Lloydpier en de Müllerpier.

Inhoud van het plan

De volgende ontwikkelingen worden gefaciliteerd:

1. Nieuwe woongebieden Lloydpier (Blokken C/D/E en Blok F)
Op de Lloydpier zijn in twee locaties woningen voorzien die nog niet gerealiseerd zijn en die op basis van het oude plan reeds mogelijk zijn. In het ontwerp is nog sprake van maximaal 500 woningen. Deze bouwmogelijkheden worden opgenomen met de ruime bestemming 'Woongebied – 1' voor de Blokken C/D/E en 'Woongebied – 2' voor Blok F op de Lloydpier.
2. Nieuwe woongebieden Müllerpier (Blokken 8 en 12/13)
Op de Müllerpier zijn in twee locaties woningen voorzien die nog niet gerealiseerd zijn en die op basis van het oude plan reeds mogelijk zijn. In het ontwerp is nog sprake van maximaal 190 woningen. Deze bouwmogelijkheden worden opgenomen met de ruime bestemming 'Woongebied – 3' voor Blok 8 en 'Woongebied – 4' voor Blok 12/13.
3. Bedrijvenbestemming Croonlocatie (Schiehaven-Noordlocatie)
Op de Croonlocatie zijn in dit ontwerpbestemmingsplan niet langer nieuwe woningen voorzien. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn onvoldoende concreet om deze ontwikkeling nu in het ontwerp mee te nemen. De locatie wordt



bestemd conform het huidige gebruik, hoofdzakelijk als bedrijven.

4. Horeca in Lloydkwartier

Naast de bestaande horecavestigingen zal het bestemmingsplan drie nieuwe vestigingen mogelijk maken. Een op het Lloydhoofd, een in Blok F en een in het voormalige Veerhuis. Het aantal inrichtingen komt daarmee op twaalf.

5. Kinderdagverblijven

De bestaande kinderdagverblijven worden direct bestemd en er is ruimte mogelijk gemaakt voor een extra vestiging in Blok F van de Lloydpier.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid/Milieu

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij het opstellen van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden gedaan naar alle geluidgevoelige bestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd, of waar nog geen bouwvergunning voor is afgegeven. In het plangebied zijn locaties aanwezig waar nog geen woningen gerealiseerd of vergund zijn. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er om woningbouw mogelijk te maken hogere waarden moeten worden vastgesteld, omdat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) vanaf het industrieterrein Waal-/Eemhaven wordt overschreden.

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water dient een veiligheidszone van 25 meter vanaf de rivieroever te worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing. Het vorige bestemmingsplan maakt bebouwing binnen deze zone mogelijk. Waar deze bebouwingsmogelijkheid nog niet is ingevuld wordt de begrenzing aangepast aan de veiligheidszone. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Lloydkwartier is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Hieruit blijkt dat plaatsgebonden risico geen rol speelt en het groepsrisico zeer laag is.

In het kader van het wateronderzoek is aandacht besteed aan het overstromingsrisico in dit buitendijkse gebied. Voor luchtkwaliteit en ecologie kan met een beperkt onderzoek worden volstaan.

Het bestemmingsplan Lloydkwartier is, gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingen, niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Economie en Arbeidsmarkt

De economische aspecten zijn omschreven bij de ontwikkelingen en blijven gehandhaafd. Er zijn geen verdere ontwikkeling betreffende detailhandel en het aantal horecagelegenheden gaat naar maximaal 12.

Duurzaamheid

Er zijn ontwikkelingen in dit bestemmingsplangebied die bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van de stad, en het in stand houden van de leefomgevingskwaliteit.

Een meer gezonde, groene, kindvriendelijke en schone leefomgeving

De nog niet ingevulde geluidgevoelige bestemmingen worden opnieuw onderzocht, waarbij aandacht wordt besteed aan het verminderen van de geluidsoverlast; dit is één van de 10 duurzaamheidsopgaven.

De bestaande kinderdagverblijven worden conserverend bestemd en een extra kinderdagverblijf draagt bij aan de kindvriendelijkheid van de wijk.

Waardecreeatie en toekomstbestendigheid

Door de voorgenomen bouwactiviteiten wordt het aanbod van woningen en woonmilieus in de wijk vergroot, en er ontstaan meer mogelijkheden voor een



doorgaande wooncarrière in de wijk. Dit draagt bij aan sociale binding en koopkrachtbehoud. Ook kunnen nieuwe koopkrachtige bewonersgroepen worden aangetrokken. Door de mogelijke toevoeging van werkgelegenheid in het gebied (in de gemengde bebouwing is flexibiliteit ingebouwd voor commerciële ruimten) ontstaat extra werkgelegenheid met economische spin-off voor de buurt. De combinatie van kantoren, voorzieningen, horeca en bedrijven zorgt voor een gevarieerd aanbod aan arbeidsplaatsen, een gevarieerde omgeving en versterkt het economisch profiel van de wijk. Dit draagt bij aan het versterken van de stedelijke economie.

CO₂-reductie en climateproof

Het Lloydkwartier is een wijk met goede ov-ontsluiting (tram, ov over water). Door hier te verdichten wordt bijgedragen aan ov-gebruik in de stad, en minder noodzaak tot autogebruik, en daarmee aan de opgave tot reductie van de uitstoot van CO₂.

Advies gebiedsdirecteur

Akkoord. De wensen van de voormalige deelgemeente zijn zoveel mogelijk meegenomen in dit bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 8 november 2013 tot en met 19 december 2013. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. VvE de Ruyter en anderen op persoonlijke titel;
2. VvE de Ruyter en Zuidzijde Eendracht;
3. Vereniging van Bewoners en Bedrijven Lloydkwartier;
4. Tennet;
5. Stichting Classic Masterpieces;
6. Reclamant 6;
7. Reclamant 7;
8. Reclamant 8;
9. Reclamant 9;
10. RTV Rijnmond;
11. De Pannenkoekenboot;
12. Reclamant 12 (mondelinge zienswijze).

De zienswijzen hebben wij ambtshalve beoordeeld en zo nodig van een ambtshalve wijzigingsvoorstel voorzien.

Participatie

Op 3 december 2013 is een informatieavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzerapportage

1. **VvE de Ruyter en anderen op persoonlijke titel**, St. Jobskade 858, 3024 EN Rotterdam



1.1. Rechtsgeldigheid vigerend bestemmingsplan

Reclamanten merken op dat het bestemmingsplan Lloydkwartier wordt aangemerkt als vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 06-09-2001. De Wet ruimtelijke ordening stelt dat een bestemmingsplan een geldigheidsduur van 10 jaar kent en dat voor het verstrijken van deze termijn een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld of een verlengingsbesluit moet worden genomen. Aangezien uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat een verlengingsbesluit is genomen, gaan wij ervan uit dat dit bestemmingsplan niet meer rechtsgeldig is.

Reactie:

De gemeenteraad dient binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen of een beheersverordening vast te stellen. Indien de gemeenteraad niet voor het verstrijken van de termijn van tien jaar een besluit heeft vastgesteld, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor alle verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Niet tijdig geactualiseerde bestemmingsplannen blijven overigens ook na 2013 geldig.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Bezwaar overnemen bestemming Woongebied-4 /behoud 'Tuin aan de Maas'

In het ontwerpbestemmingsplan worden bestemmingen zonder enige onderbouwing uit het oude bestemmingsplan overgenomen. Bestemmingen uit een oud bestemmingsplan die tijdens de voorbije planperiode niet zijn gerealiseerd, kunnen NIET zondermeer in een nieuw bestemmingsplan worden overgenomen.

De bezwaren van reclamanten gelden in het bijzonder 'Woongebied – 4' op de kop van Müllerpier. In het oude bestemmingsplan was hier een woonbestemming opgenomen. Reclamanten stellen dat de gemeente Rotterdam in 2006 op deze locatie, met instemming van omwonenden, een park heeft aangelegd. Het park is inmiddels bekend onder de naam 'Tuin aan de Maas'. Het park wordt zeer gewaardeerd, onder meer als ontmoetingsplaats en als locatie voor 'stadslandbouw'.

Reclamanten zouden graag de 'Tuin aan de Maas' behouden. Voor hun eigen woongenot, dat van de buurtbewoners, maar zeker ook voor alle Delfshavenaren en andere bezoekers van het Lloydkwartier. Dat deze 'Tuin aan de Maas' zich in nog geen 7 jaar tijd heeft ontwikkeld vanuit de tijdelijke inrichting door de gemeente Rotterdam bewijst de behoefte aan een stadspark dat echt verbonden is met de Maas. Dat de inrichting bedoeld was als tijdelijke inrichting is volgens reclamant niet meer relevant, nu de in het oude bestemmingsplan opgenomen woonbestemming niet binnen de looptijd van dat bestemmingsplan is gerealiseerd. De gemeente dient een nieuwe afweging te maken voor de invulling van dit gebied.

Reactie:

De gemeente is nog steeds voorstander van verdere bebouwing van de Müllerpier, waaronder dus ook locatie "Woongebied – 4". Bebouwing van de locatie maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke grondexploitatie. Bij de grondexploitatie is rekening gehouden met de te verwachten grondopbrengst van de locatie. Het laten vervallen van de locatie is financieel niet te verantwoorden.

Het gegeven dat realisatie nog niet heeft plaatsgevonden is geen reden om de locatie te laten vervallen.

De gemeente heeft op de locatie geen park aangelegd, doch slechts geholpen bij de tijdelijke inrichting van de locatie. Bij de aanleg van de "Tuin aan de Maas" is in de communicatie steeds aangegeven dat het hier gaat om een tijdelijke inrichting van het



gebied. Omdat de bebouwing langer dan voorzien op zich heeft laten wachten, blijkt deze tijdelijke inrichting meer dan welkom ter overbrugging van de periode naar een definitieve bebouwing en/of inrichting.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een nieuwe afweging voor de invulling van het gebied gemaakt. De mogelijke invulling van de locatie is aangepast ten opzichte van het vorige plan. De globale invulling uit het vorige plan is ingeruild voor een flexibele, maar meer gedetailleerde invulling met rooilijnen, maximale bouwhoogte en woningaantallen. Deze invulling ligt ook ten grondslag aan de milieutechnische en financiële onderbouwing.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3. Afweging wonen langs de kade ontbreekt

Bij deze afweging moet ook worden voldaan aan de Provinciale Verordening Ruimte. In deze verordening is opgenomen dat tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade slechts nieuwe bebouwing mogelijk is als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang en is het advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om bebouwing binnen het gebied van 25 en 40 meter van de kade toe te staan. Reclamanten hebben in het ontwerpbestemmingsplan geen motivering kunnen lezen waarmee dit groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang wordt aangetoond. Reclamanten vinden dat juist 'Tuin aan de Maas' in een groot maatschappelijk belang voorziet.

Reactie:

In paragraaf 6.7.1 van het bestemmingsplan is ten aanzien van het toestaan van bebouwing in de toetsingszone tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade het volgende opgenomen: "De motivering hiervoor is dat het belangrijk is voor Rotterdam dat het hoogwaardige gemengde woongebied Lloydkwartier wordt afgerond conform de stedenbouwkundige visie en de planvorming waarmee het grootste deel van dit gebied al is gerealiseerd". In de toelichting op de Verordening Ruimte geeft de provincie aan dat bebouwing binnen de toetsingszone alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt. Wanneer sprake is van een 'groot maatschappelijk belang' wordt door de provincie niet gedefinieerd, het is aan de gemeente om hier een invulling aan te geven. De gemeente ziet het afronden van de bebouwing op de Lloydpier en de Müllerpier conform de oorspronkelijke visie en grondexploitatie als een zaak van groot belang voor de stad Rotterdam, en daarmee als een zaak van groot maatschappelijk belang. Dit wordt niet weersproken door de provincie. De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht ten aanzien van het plasbrand aandachtsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, het bestemmingsplan is conform dit advies.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4. Parkeren, geen verruiming aantal parkeerplaatsen

Reclamanten vragen aandacht voor het parkeren in het plangebied. Het gebied is opgezet als autoluw gebied. Dit is ondermeer gedaan door voor ieder wooneenheid een inpandige parkeerplaats te verplichten, een grote publieke parkeergarage in de wijk op te nemen en het aantal openbare parkeerplaatsen op straat te beperken. En waar aanwezig deze parkeerplaatsen zorgvuldig een plek te geven. Dit draagt in belangrijke mate bij aan woongenot van reclamanten. Reclamanten maken zich



daarom zorgen, aangezien met dit ontwerpbestemmingsplan verruiming van het aantal parkeerplaatsen mogelijk lijkt.

Reactie:

Er is in het bestemmingsplan geen sprake van een verruiming van het aantal parkeerplaatsen. De definitieve realisatie van het aantal parkeerplaatsen is daarentegen wel een uitvoeringskwestie en is gekoppeld aan de normen uit de bouwverordening. Van de opzet om het gebied autoluw in te richten is in het ontwerpbestemmingsplan niet afgeweken.

Voorstel:

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

2. VvE de Ruyter en Zuidzijde Eendracht

Inleiding:

Woongebied-4, blokken 12/13 Müllerpier, hoogte laagbouw 4 meter verschil
In de stedenbouwkundige uitwerking (plan Müllerpier) bedraagt de bouwhoogte 11 meter voor de laagbouw voor blok 13. In het ontwerpbestemmingsplan wordt 15 meter toegestaan voor de laagbouw.

Reclamant verwijst naar maatvoering van het stedenbouwkundig plan d.d. juni 2003 en studies van schaduwhinder en bezonning gebaseerd op dit stedenbouwkundig plan. Die maatvoering is niet vastgelegd in het geldende bestemmingsplan; het geldende bestemmingsplan is meer globaal van opzet.

Vooropgesteld dient te worden dat aan het stedenbouwkundig plan geen rechten kunnen worden ontleend, maar dat het plan wel door Rotterdam gebruikt is om het beeld te schetsen en daarmee verwachtingen oproept.

2.1 Afname zonlicht

Dit is nadelig voor de zonlichttoetreding.

Reclamanten verzoeken bij een andere verkaveling voor de kop van de pier (blokken 12 en 13) rekening te houden met het feit dat reclamanten overdag ten minste zonlichttoetreding zouden hebben gehad, zoals aangegeven op de schaduwberekening in de bijlage bij de zienswijze.

Reclamanten hebben een bijlage toegevoegd, een uitdraai uit 2003, waarop zij aflezen dat het te bouwen blok 13 aan de noordelijke en oostelijke zijde zal bestaan uit 3 lagen op een kelder, waarbij de hoogte vanaf het trottoir 9,58 meter bedraagt. Ook uit de brochure Lloydkwartier blijkt voor reclamanten dat uitgegaan wordt van een gebouw van drie lagen hoog.

Reactie:

Op de bijlage bij de zienswijze is de schaduwhinder in beeld gebracht van in het bijzonder bouwblok 13. Dit blok is in die bijlage op een afstand van 7m725 ingetekend ten zuiden van bouwblok 10 en heeft daar vier bouwlagen en een hoogte van circa 11 meter (breedte : hoogte = 0,7 : 1,0). In de gebruikte brochures is blok 13 steeds gepresenteerd als een vierlaagse bebouwing met hogere bebouwing aan de zijde van de rivier.

Gesteld kan worden dat een vergelijkbare schaduwhinder ontstaat als sprake is van een vergelijkbare verhouding straatbreedte : bebouwingshoogte. Bij een straatbreedte van 10 meter is dat een bouwhoogte van 14m24.



"Woongebied – 4" ligt op 10 meter van bouwblok 10 en staat in het ontwerp ter plaatse een maximum bouwhoogte toe van 15 meter (circa 5 bouwlagen). Daarmee kan geconcludeerd worden dat sprake is van een bijna vergelijkbare schaduwhinder. De situatie wordt gunstiger ten opzichte van de geschetste situatie met de relatief smalle straat, als er delen van de straat zijn waar niet tot aan de maximale bouwhoogte wordt gebouwd.

Met de flexibele bestemming van het woongebied ontstaan meer mogelijkheden om met diverse verkavelingen de ontwikkeling ter hand te nemen, de inrichting definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is differentiatie mogelijk in bouwhoogte en open bouwblokken. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen afgewogen moeten worden en is er ruimte om de schaduwhinder beperkt te houden.

Deze ontwikkeling is gediend bij een zekere mate van flexibiliteit. De minimale straatbreedte van 10 meter in combinatie met de maximale bouwhoogte, biedt voldoende garantie voor een goede zonlichttoetreding, zodat er geen aanleiding is om de bouwhoogte op voorhand te verlagen.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende duidelijkheid te bieden in de te hanteren stedenbouwkundige uitgangspunten. De nieuwe stedenbouwkundige studies borduren voort op de stedenbouwkundige uitgangspunten van 2003. De studies gaan nog steeds uit van twee bouwblokken in Woongebied – 4. In het westelijk deel van het woongebied kan een woonblok gerealiseerd worden met grondgebonden woningen. Aan de noordzijde van dit blok wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 13 meter. Er bestaat geen bezwaar om de regels aan te scherpen en zodoende een meer duidelijk plan te bieden.

Voorstel:

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

Regels: In artikel 29.2.3 lid c, de bebouwingsnorm voor Woongebied – 4 te wijzigen in: "de maximum bouwhoogte voor de laagbouw bedraagt 13 meter aan de noordzijde van het woongebied en 15 meter voor het overige deel;"

Verbeelding: Aan de noordzijde van het woongebied, over een strook van 10 meter diep, een maximum bouwhoogte aan te geven van 13 meter.

(Zie bijlage e voor de uitsnede van dit deel van de voorgestelde verbeelding.)

2.2 Vrije uitzicht zichtlijnen

Het vrije uitzicht naar de zijkanten verdwijnt.

Reclamanten verzoeken bij een andere verkaveling voor de kop van de pier (Blokken 12 en 13) rekening te houden met de in het plan Müllerpier voorziene zichtlijnen naar links en naar rechts vanuit de voorzijde van hun woningen.

Reactie:

Met de flexibele bestemming van het woongebied ontstaan meer mogelijkheden om met diverse verkavelingen de ontwikkeling ter hand te nemen, de inrichting definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is niet alleen differentiatie mogelijk in bouwhoogte, maar ook in de vorm van de bouwblokken. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen voor partijen afgewogen moeten worden en is er ruimte om de zichtlijnen optimaal te maken.

Het mogelijk bebouwen van een strook tuin (in het aangehaalde stedenbouwkundig plan aan de westzijde van het voormalig blok 13) is vooral voor de woning op de hoek (Sint-Jobskade 862) enige beperking van de zichtlijn, daar staat tegenover dat een bredere straat een betere zichtlijn geeft naar links en rechts vanuit de voorzijde van de woningen in het hele blok.



In eerdere studies is steeds sprake geweest van twee blokken op de kop van de Müllerpier, zodat tussen deze blokken ook een zichtlijn aanwezig was. Met het samenbrengen van deze twee blokken in een woongebied ontstaat niet alleen ruimte om een zichtlijn dicht te zetten, maar er ontstaat ook ruimte om zelfs meer of betere zichtlijnen in het gebied aan te brengen.

In een nieuw te ontwikkelen verkaveling zullen voor- en nadelen van ook zichtlijnen afgewogen moeten worden. De ontwikkeling is gediend bij een zekere mate van flexibiliteit. Een grotere minimale straatbreedte aan de noordzijde biedt voldoende garantie tot behoud van zichtlijnen.

Als resultaat van de studies blijft het de bedoeling om aan de westzijde van het woongebied een strook tuin te houden. Tevens blijft het de bedoeling om twee aparte bouwblokken te realiseren, waarbij het westelijk blok voornamelijk grondgebonden woningen zal bevatten. Het westelijk bouwblok mag niet breder zijn dan 65 meter. Aan de westzijde van het blok zijn over een strook van 3 meter geen gebouwen toegestaan, zodat deze strook gebruikt kan worden voor tuin, toegangspaden of verblijfsgebied. Er bestaat geen bezwaar om in de regels meer bebouwingsnormen op te nemen en met een bouwvlak de plaats van de toegestane bebouwing aan te geven, om zo een meer duidelijk plan te bieden.

Voorstel:

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

Regels: Aan artikel 29.2.3 Bebouwingsnormen voor "Woongebied – 4", een sublid toe te voegen, luidende: # "gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;"

Verbeelding: In "Woongebied – 4" een bouwvlak opnemen van 65 meter breed, met aan westzijde een strook van 3 meter buiten het bouwvlak.

(Zie bijlage e voor de uitsnede van dit deel van de voorgestelde verbeelding.)

2.3 Vrij uitzicht bovenste verdieping

Vanaf de bovenste verdieping bestaat geen vrij uitzicht meer.

Reclamanten verzoeken bij een andere verkaveling voor de kop van de pier (Blokken 12 en 13) rekening te houden met het feit dat reclamanten vanaf de bovenste verdieping van hun woning vrij uitzicht zouden blijven houden over de oost- en westzijde van het op Blok 13 geprojecteerde gebouw.

Reactie:

Een vrij uitzicht over de op Blok 13 geprojecteerde bouw, vanaf de bovenste verdieping van Blok 10 is slechts mogelijk als voor Blok 13 een maximale bouwhoogte aangehouden wordt van minder dan circa 9 meter. Dit is aanmerkelijk lager dan waar eerder in stedenbouwkundige studies van uit is gegaan en nu nog steeds van uitgegaan wordt. Daarenboven is in de studies uit 2003 sprake van een flink hogere bebouwing aan de zuidzijde van Blok 13. Dat uitgangspunt is al in het ontwerpbestemmingsplan losgelaten. Aan het verzoek kan niet tegemoet worden gekomen, gezien de financiële consequenties die het verder verlagen van de maximale bouwhoogte tot gevolg heeft.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Buitenruimte tussen Blok 12 en 13



Een andere verkaveling zal ten koste gaan van de buitenruimte. De voorgestelde bebouwingscontouren voor "Woongebied – 4" zijn immers ruimer opgesteld dan voor de oorspronkelijk voorgestelde bebouwing voor de Blokken 12 en 13.

Reactie:

In een nieuw te ontwikkelen verkaveling is er ruimte om op verschillende locaties nieuwe buitenruimte te maken. Niet alleen tussen de oorspronkelijk voorgestelde bebouwing van de Blokken 12 en 13. In de studies is het uitgangspunt van het realiseren van twee woonblokken in het woongebied niet verlaten.

Er bestaat geen bezwaar tegen een nadere indeling van Woongebied – 4 in twee vlakken, om zodoende meer duidelijkheid te bieden in de te hanteren stedenbouwkundige uitgangspunten.

Om deze extra duidelijkheid te bieden wordt voorgesteld om op de verbeelding het woongebied in twee delen te splitsen en daartussen een verblijfsgebied te bestemmen. In het woongebied wordt voor beide vlakken een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing bedraagt 10 meter bij Blok 13 en 20 meter bij Blok 12. De onderlinge afstand van beide bouwvlakken bedraagt ruim 18 meter, conform de hier gegeven afbeelding. De breedte van het bouwvlak voor blok 13 is 65 meter, die van Blok 12 bedraagt 37 meter.

Tevens is het gewenst om het aantal woningen in "Woongebied – 4" van 150 stuks naar beneden bij te stellen tot 115 stuks, rekening houdend met de resultaten van de nieuwe stedenbouwkundige studies, om zo recht te doen aan de gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten.

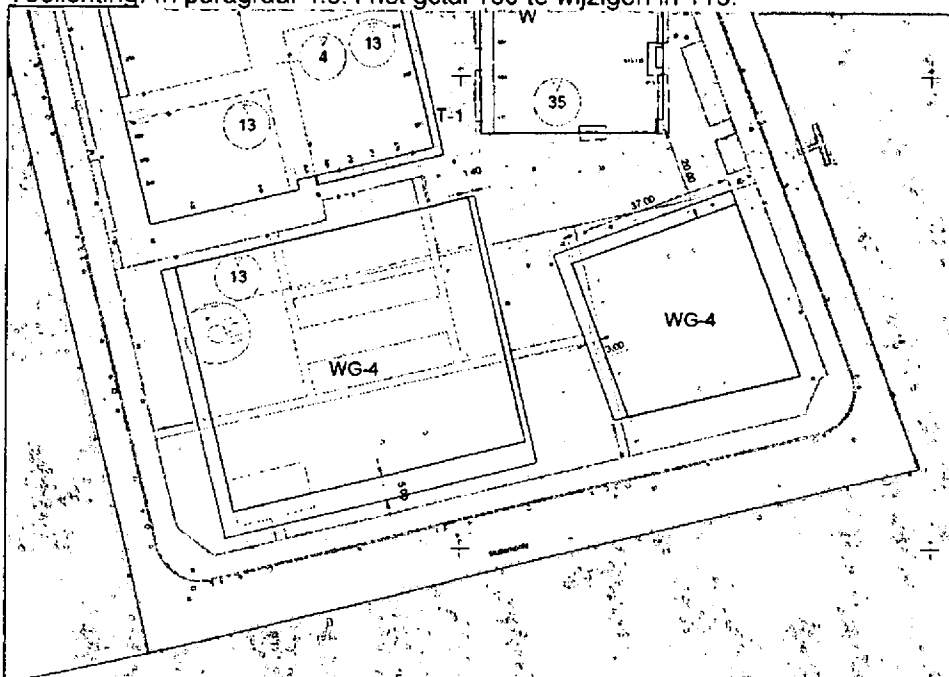
Voorstel:

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

Regels: In artikel 29.2.3 Bebouwingsnormen voor "Woongebied – 4", lid a het getal 150 te vervangen in 115;

Verbeelding: Woongebied – 4 op te delen in twee delen, waartussen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" de nieuwe bestemming wordt.

Toelichting: In paragraaf 4.3.4 het getal 150 te wijzigen in 115.



(Zie ook bijlage e voor de uitsnede van dit deel van de voorgestelde verbeelding.)



2.5 Parkeerdruk wordt te hoog door andere verkaveling

Door een andere verkaveling kunnen op de locatie "Woongebied – 4" meer woningen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen in het gebied (veiligheid belanghebbenden).

Reactie:

In "Woongebied – 4" zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet meer dan 150 woningen toegestaan. Dit maximum ligt 15% hoger dan de aantallen genoemd in de "oorspronkelijke verkaveling" van het stedenbouwkundig plan (66 plus 65 is 131 stuks) en geeft speelruimte voor het zoeken naar een optimale verkaveling. Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn verkeersgegevens opgevraagd en milieuonderzoeken gedaan gebaseerd op het aantal van 150 woningen. Het aantal parkeerplaatsen wordt niet in het bestemmingsplan bepaald, maar wordt geregeld door de normen in de bouwverordening. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er een knelpunt gaat ontstaan op parkeerdruk en verkeersbewegingen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6 Waardevermindering woningen

De bovengenoemde punten leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de woningen van reclamanten.

Reactie:

Reclamanten vrezen voor waardevermindering van hun huizen. De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.1, tegemoetkoming in schade) voorziet in de mogelijkheid aan een eventuele waardevermindering tegemoet te komen. De reclamanten kunnen desgewenst een gemotiveerde en onderbouwde aanvraag tot tegemoetkoming indienen bij burgemeester en wethouders. Dit heeft geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 Verordening Ruimte, advies Veiligheidsregio

De gemeente heeft advies moeten inwinnen bij de Veiligheidsregio om op de Müllerpier bebouwing binnen het gebied van 25 tot 40 meter vanaf de kade toe te staan conform de Verordening Ruimte.

Reactie:

De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. Het bestemmingsplan is conform dit advies. In paragraaf 6.7.2 van de toelichting is de conclusie gegeven met betrekking tot externe veiligheid. Daar is aangegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke norm en aan de regels van de provinciale Verordening Ruimte, alsmede dat het groepsrisico geen beperkingen geeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. De VRR heeft per brief van 8 november 2013 aangegeven dat de VRR zich kan vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Verordening Ruimte, gebrekkige motivering

Het bestaan van zwaarwegende maatschappelijke of bedrijfseconomische belangen blijkt niet uit de motivering van de toelichting.

Reactie:

In paragraaf 6.7.1 van het bestemmingsplan is ten aanzien van het toestaan van bebouwing in de toetsingszone tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade het volgende opgenomen: "De motivering hiervoor is dat het belangrijk is voor Rotterdam dat het hoogwaardige gemengde woongebied Lloydkwartier wordt afgerond conform de stedenbouwkundige visie en de planvorming waarmee het grootste deel van dit gebied al is gerealiseerd". In de toelichting op de Verordening Ruimte geeft de provincie aan dat bebouwing binnen de toetsingszone alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt. Wanneer sprake is van een 'groot maatschappelijk belang' wordt door de provincie niet gedefinieerd, het is aan de gemeente om hier een invulling aan te geven. De gemeente ziet het afronden van de bebouwing op de Lloydpier en de Müllerpier conform de oorspronkelijke visie en grondexploitatie als een zaak van groot belang voor de stad Rotterdam, en daarmee als een zaak van groot maatschappelijk belang. Dit wordt niet weersproken door de provincie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.9 Groen bestemmen kop van de Müllerpier

Gelet op het vorenstaande verzoeken de reclamanten de gehele kop van de Müllerpier groen (zonder bebouwing en parkeren) te bestemmen, of in ieder geval ten minste 40 meter te rekenen vanaf de kade.

Reactie:

De complete ontwikkeling van de Müllerpier ligt nog steeds ten grondslag aan het nieuwe bestemmingsplan. De stagnatie van de ontwikkeling roept wel op tot bezinning en vraagt erom de ontwikkeling van de laatste locaties tegen het licht te houden. Met studies naar verschillende verkavelingen is het nodig op zoek te gaan naar maatschappelijk en financieel haalbare ontwikkelingen, om daarmee de inrichting van de pier definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is differentiatie mogelijk in bouwhoogte en woningtypen. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen afgewogen moeten worden.

Ter plaatse van de Müllerpier bedraagt de veiligheidsafstand (waarbinnen geen nieuwe gebouwen mogen worden gesitueerd) 25 meter vanaf de oever van de Nieuwe Maas. Er is geen sprake van een verzwaring van deze veiligheidsnorm tot 40 meter. In de toetsingszone tussen 25 en 40 meter vanaf de kade moet het toestaan van nieuwbouw worden gemotiveerd (zoals dat is gebeurd in paragraaf 6.7.1. van het bestemmingsplan). De stedenbouwkundige plannen voor de Müllerpier kunnen derhalve nog steeds worden ontwikkeld.

Het woongebied meet nu circa 53 meter bij 126 meter en is op 25 meter gelegen vanaf de kade. Het aanhouden van een 40 meter brede strook is mogelijk binnen de bestemming, maar zorgt voor een krappe strook van niet meer dan 38 meter. Deze maat geeft minder verkavelingsmogelijkheden en het is financieel niet verantwoord om deze bouwmogelijkheid op voorhand met het bestemmingsplan in te perken.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Vereniging van Bewoners en Bedrijven van het Lloydkwartier

3.1 Verouderd stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn na 20 jaar wel aan een herziening toe en daardoor kan het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan nu niet meer de basis zijn voor de te ontwikkelen gebieden in dit bestemmingsplan.

Reactie:

Het klopt dat de stedenbouwkundige uitgangspunten na 20 jaar aan enige herziening toe zijn. De gedetailleerde stedenbouwkundige plannen met de bijbehorende verkavelingen per blok zijn op dit moment onderwerp van studie. Op de Müllerpier zijn de meeste delen van het plan inmiddels gerealiseerd, daarentegen is op de Lloydpier een belangrijk deel nog niet gerealiseerd. De stedenbouwkundige uitgangspunten hebben de basis gelegd aan niet alleen de financiële uitvoerbaarheid, ook de milieutechnische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn gebaseerd op de eerdere plannen. Het oude bestemmingsplan gebruikt een globale juridische planvorm en geeft daarmee 'globale' rechtszekerheid voor de huidige belanghebbenden. Een meer gedetailleerd bestemmingsplan kan dit tekort compenseren, zonder de noodzakelijke flexibiliteit in zijn geheel weg te nemen. Dit is waarom gekozen is om in het nieuwe bestemmingsplan te werken met bestemmingen voor "woongebieden", en per woongebied te bepalen hoeveel woningen toegestaan zijn binnen welke afmetingen. Daarmee wordt binnen bepaalde marges een nieuwe ontwikkeling van de gebieden mogelijk gemaakt, rekening houdend met de financiële, milieutechnische en maatschappelijke randvoorwaarden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Minder dan 500 nieuwe woningen op Lloydpier

Op de Lloydpier is conform het ontwerpbestemmingsplan een toename van 500 woningen toegestaan. De huidige bewoners geven er de voorkeur aan om een groter gedeelte van het bestaande gebied niet voor stedelijke ontwikkeling, maar voor groen te bestemmen. Dit zal de kwaliteit van het Lloydkwartier aanmerkelijk vergroten en de leefbaarheid verbeteren. Reclamant stelt voor het aantal woningen te beperken. Reclamant geeft als suggestie het maximum van 300 woningen voor de Lloydpier.

Reactie:

Aan het masterplan voor de Lloydpier heeft oorspronkelijk een differentiatie ten grondslag gelegen gebaseerd op de woningmarkt van destijds. Met marktwoningen, sociale woningen en de wens tot meer differentiatie en het aantrekken van midden en hoge inkomens. Het programma bestaat anno 2004 uit minimaal 600 en maximaal 700 woningen, waarbij 700 gekoppeld is aan een maximum hoeveelheid parkeerplaatsen die realiseerbaar zijn binnen de woonblokken. In het masterplan is de ambitie geformuleerd om ook op de Lloydpier een zeer stedelijk woonklimaat te creëren. Inmiddels zijn 230 woningen gerealiseerd in de blokken A en B op de Lloydpier, zodat conform het masterplan nog maximaal 470 woningen te realiseren zijn. Het in het ontwerp gehanteerde getal van maximaal 500 geeft rekentechnisch voldoende ruimte voor een nieuwe flexibele invulling, maar maakt onvoldoende duidelijk of de



geformuleerde ambities en kwalitatieve invulling van het gebied ook gerealiseerd kunnen worden.

Inmiddels is verder gestudeerd op de stedenbouwkundige plannen inclusief de financiële onderbouwing van de aangepaste modellen. In die modellen wordt sterker ingezet op grondgebonden woningen en minder op appartementen. Dit heeft ook gevolgen voor de aantallen maximaal te realiseren woningen per woongebied. Waar eerder een maximum woningaantal genoemd werd voor twee gebieden samen, kan nu meer precies aangegeven worden welk deel van de woningen in de blokken C, D en E ("Woongebied – 1") gerealiseerd kan worden en welk deel in Blok F ("Woongebied – 2").

Wij stellen voor om het maximum aantal woningen naar beneden bij te stellen, rekening te houden met de resultaten van de studies en binnen de ambitie van nog steeds een stedelijk woonklimaat, alsmede de financiële verantwoording.

Voorstel:

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

Regels: Het artikel 26.2.3.a "samen met "Woongebied - 2" niet meer dan 500 woningen zijn toegestaan" te wijzigen, zodat dit komt te luiden: "in "Woongebied – 1" zijn niet meer dan 300 woningen toegestaan";

Het artikel 27.2.3.a "samen met "Woongebied – 1" niet meer dan 500 woningen zijn toegestaan" te wijzigen, zodat dit komt te luiden: "in "Woongebied – 2" zijn niet meer dan 120 woningen toegestaan";

Toelichting: in subparagrafen 4.3.1, 4.3.2 en 6.2.1 het getal 500 te wijzigen in 420.

3.3 Bouwmogelijkheid Blok F Lloydpier beperken

Bewoners en bedrijven hebben bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 50 meter van dit Blok. De bouwhoogte van 50 meter schaadt het aanzien van het rijksmonument "Kühne en Nagel". Daarnaast ontsiert het, gezien vanaf de entree, de in het bestemmingsplan vastgelegde zichtzone en de visuele beleving van de straat.

Voor de woningen aan de oostzijde van de Lloydstraat betekent een hoogte van 50 meter een substantiële vermindering van het bestaande uitzicht. Ook de hoeveelheid zonlicht, vooral in de lage zonperiode, zal daardoor sterk afnemen. Reclamant stelt voor de bouwhoogte van blok F te beperken tot de hoogte van het bestaand monument zijnde maximaal 13 meter.

Reactie:

Het Masterplan voor de Lloydpier gaat ervan uit dat op de punten van de pier torens verrijzen van maximaal 90 meter hoog, terwijl aan het Lloydplein (in blok F) een toren is bedacht van circa 50 meter. "De torens pakken zo stedenbouwkundig de volledige maat van het bouwblok." Met de verdere vormgeving en architectuur ontstaat met de torens een stedenbouwkundig geheel.

Verder is in het masterplan aangegeven dat het blok ten oosten van het Kühne en Nagelgebouw (= blok F) een driehoekige vorm heeft als reactie op de vorm van het Kühne en Nagelgebouw. Het gebouw vraagt om zeer bijzondere typologieën.

Het masterplan bevestigt dat het plein aan de oostzijde van de Lloydpier een belangrijke entree vormt voor de pier en bovenal functioneert als een prachtig balkon aan de rivier. Dit plein is en blijft zichtbaar vanaf de Westzeedijk. Volgens het Masterplan wordt het aanzien van het rijksmonument niet ontsierd door de bebouwing van Blok F, maar is er juist sprake van een zorgvuldige inpassing.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



3.4 Huidig gebruik stadstuin kop van de Müllerpier bestemmen

Dit gebied is nu in gebruik als stadstuin met een sociale functie. Deze stadstuin heeft een bijzondere en belangrijke sociale waarde voor het gehele plangebied en draagt bij aan de ambitie groen wijk en stad. Door de verzwaarde norm voor plasbrand (veiligheidsnormering, van 25 naar 40 meter) kunnen de eerdere ontworpen stedenbouwkundige plannen en gebouwen op die locatie niet meer worden ontwikkeld. Reclamant stelt voor het huidige gebruik te formaliseren en te bestemmen in het bestemmingsplan.

Reactie:

(Antwoord gelijk aan reactie bij zienswijze 2.9:)

De complete ontwikkeling van de Müllerpier ligt nog steeds ten grondslag aan het nieuwe bestemmingsplan. De stagnatie van de ontwikkeling roept wel op tot bezinning en vraagt erom de ontwikkeling van de laatste locaties tegen het licht te houden. Met studies naar verschillende verkavelingen is het nodig op zoek te gaan naar maatschappelijk en financieel haalbare ontwikkelingen, om daarmee de inrichting van de pier definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is differentiatie mogelijk in bouwhoogte en woningtypen. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen afgewogen moeten worden.

Ter plaatse van de Müllerpier bedraagt de veiligheidsafstand (waarbinnen geen nieuwe gebouwen mogen worden gesitueerd) 25 meter vanaf de oever van de Nieuwe Maas. Er is geen sprake van een verzwaring van deze veiligheidsnorm tot 40 meter. In de toetsingszone tussen 25 en 40 meter vanaf de kade moet het toestaan van nieuwbouw worden gemotiveerd (zoals dat is gebeurd in paragraaf 6.7.1. van het bestemmingsplan). De stedenbouwkundige plannen voor de Müllerpier kunnen derhalve nog steeds worden ontwikkeld.

Het woongebied meet nu circa 53 meter bij 126 meter en is op 25 meter gelegen vanaf de kade. Het aanhouden van een 40 meter brede strook is mogelijk binnen de bestemming, maar zorgt voor een krappe strook van niet meer dan 38 meter. Deze maat geeft minder verkavelingsmogelijkheden en het is financieel niet verantwoord om deze bouwmogelijkheid op voorhand met het bestemmingsplan in te perken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Aanmeren scheepvaart Lloydkade beperken

De bestaande beperkingen met betrekking tot de geluidsoverlast gaan niet ver genoeg en zijn bovendien niet meetbaar. Regelmatig liggen (vooral oudere) schepen aangemeerd met generatoren die veel lawaai maken. Deze veroorzaken ook een extra uitstoot van roet en fijnstof en die uitstoot leidt tot serieuze luchtwegklachten voor carapatiënten.

Reclamant stelt voor een voorschrift op te nemen om op het aanmeren aan de Lloydkade te beperken tot schepen van maximaal tien jaar oud.

Reactie:

Bij het betrekken van het Lloydkwartier is het aan kandidaatbewoners bekendgemaakt dat dit gebied zich aan de Nieuwe Maas bevindt en dat de Lloydkade een 'werkende' kade betreft die, behalve een bijzondere beleving, óók overlast kan veroorzaken. De tussen het Havenbedrijf en Stadsontwikkeling gemaakte afspraken ter beperking van overlast van aangemeerde schepen vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan. Deze afspraken kunnen daarom zonder herziening van het



bestemmingsplan worden gewijzigd als de gemeente en het Havenbedrijf hierover tot andere inzichten komen. De afspraken zijn wel in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente erkent dat de generatoren veel lawaai maken en dat dit hinderlijk is voor omwonenden. Het gaat echter om een incidenteel optredende geluidsbelasting, waarvoor geen wettelijke normen beschikbaar zijn. Het is daarom niet mogelijk om een regeling voor de geluidsbelasting door generatoren in het bestemmingsplan op te nemen. Het komt dus aan op een belangenafweging. Roet en fijnstof kunnen bij iedereen schadelijke effecten op de gezondheid veroorzaken, maar een aantal groepen, zoals de groep carpatiënten, is hiervoor extra gevoelig. De concentraties van deze stoffen worden in de stad echter voornamelijk veroorzaakt door wegverkeer.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Verkeerssituatie in de knel door gemengde functie en woningaantal

De consequentie van een hoge dichtheid aan gemengde functies (woon, werk en recreatieve bestemming) is dat er zowel een hoge verkeersdruk, als een hoge parkeerdruk ontstaat. De hoge parkeerdruk ontstaat vooral door de afzonderlijke activiteiten op het STC, de studio's en het Multiplein. Zijn deze activiteiten ieder voor zich al de oorzaak van parkeer(over)last, wanneer combinaties hiervan optreden, dan is in de praktijk al gebleken dat zich gevaarlijke situaties voordoen, doordat hulpdiensten in voorkomende gevallen vertraging ondervinden. De nu gehanteerde normen (beperking van 30km gebied) doen geen recht aan die gemengde functie. Om de verkeerssituatie op de Lloydpier acceptabel te houden stelt reclamant voor om het aantal nog te ontwikkelen woningen te beperken tot maximaal 300.

Reactie:

Aan het masterplan voor de Lloydpier heeft de ambitie ten grondslag gelegen om hier een nieuw woonmilieu met een zeer stedelijk woonklimaat te creëren. Met de wens voor meer differentiatie naar marktwoningen, sociale woningen, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, alsmede bedrijvigheid. Het programma is anno 2004 gekoppeld aan de hoeveelheid parkeerplaatsen die realiseerbaar zijn binnen het plangebied.

Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn verkeersgegevens berekend, gebaseerd op de huidige situatie, de autonome ontwikkeling en het maximale nieuwbouwprogramma. Op basis van die gegevens is er geen sprake van een knelpunt en is er geen reden het maximale nieuwbouwprogramma naar beneden bij te stellen.

Dat neemt niet weg dat inmiddels verder gestudeerd is op de stedenbouwkundige plannen waarin gerekend wordt met lagere woningaantallen voor de pier. Zie daarvoor zienswijze 3.2.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Scheepvaartlawaai / beperking nieuwe woningen

De conclusie in het ontwerpbestemmingsplan dat voor scheepvaartlawaai een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar is, heeft betrekking op de varende schepen. Overlast ontstaat door afgemeerde schepen. Omdat de geluidsbelasting voor de aangemeerde schepen op onjuiste gronden is gewaardeerd, is de conclusie dat er op dit punt geen probleem is voor toestaan van de bouw van nieuwe woningen onjuist. Reclamant stelt dat dit daarom de ontwikkeling van nieuwe woningen beperkt.



Reactie:

De paragraaf 6.4.3 Scheepvaartlawaaï behandelt zowel de geluidsbelasting van langsvarende schepen op de nieuwe woningen, als de geluidsoverlast door aangemeerde schepen op de nabij gelegen woningen. Bij de scheepvaart langs het Lloydkwartier wordt de conclusie getrokken dat de geluidsbelasting hiervan lager is dan de streefwaarde van 55 dB en dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Ten aanzien van aangemeerde schepen wordt gesteld dat deze voor geluidsoverlast op de nabijgelegen woningen kunnen zorgen. Dit geldt voor de bestaande woningen, maar evenzeer voor de nieuw te bouwen woningen. Gezien de afspraken die met het Havenbedrijf zijn gemaakt over het beperken van overlast door aangemeerde schepen, is de gemeente van mening dat een goede balans is gevonden tussen enerzijds de belangen van de woonfunctie en anderzijds de belangen van de scheepvaart. Er is gezien het bovenstaande geen sprake van een waardering op onjuiste gronden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 Geluidhinder bezoekers evenemententerrein niet goed in beeld gebracht

Dat een afstandscriterium voor geluid wordt gehanteerd voor geluidhinder van het Multiplein vindt reclamant discutabel. Het betreft hier geluidsoverdracht zonder remmende opstallen. Reclamant bestrijdt het argument dat de bezoekersstromen niet langs de woningen voeren, vanwege de ontsluiting via de Westzeedijk. Een groot deel van de bezoekers van de evenementen komt met de auto en parkeert deze bij voorkeur op de Lloydpier, waar het na 18.00 uur en op zondagen gratis parkeren is. Dat leidt tot grote stromen auto's op zoek naar een parkeerplek die dan niet meer te vinden is. Deze aspecten zijn niet in beschouwing genomen bij de conclusies.

Reactie:

In het Masterplan is de afweging gemaakt voor de locatie van het Lloyd Multiplein en de diverse bouwblokken op de verschillende pieren.

Het evenemententerrein is niet permanent in gebruik, maar slechts een aantal dagen per jaar. Het gegeven dat een deel van de woningen in het plangebied niet door andere bebouwing van het Lloyd Multiplein wordt afgeschermd en het gegeven dat een deel van de bezoekers naar een parkeerplek op de Lloydpier zoekt, geven voor de gemeente daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat evenementen op het Lloyd Multiplein voor een onaanvaardbare overlast op de omgeving zorgen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.9 Conclusie geluid / ontheffing onterecht verleend

Bij de conclusie geluid wordt elke bron afzonderlijk beschouwd. In de praktijk blijken alle geluidsbronnen echter tegelijkertijd te kunnen voorkomen. In dat geval worden wel degelijk grenzen overschreden. Bijvoorbeeld industrielawaai WG-1 59dB, WG-2 57 dB, WG-4 56 dB. Echter, ook het Multiplein produceert geregeld lawaai boven de maximaal toegestane hoeveelheid. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat er ten minste één geluidluwe gevel moet zijn. Reclamant stelt dat ten onrechte ontheffing verleend is voor een hogere geluidsbelasting dan maximaal 55 dB.

Reactie:



Als er sprake is van meerdere wettelijke geluidsbronnen met een geluidsbelasting op de gevel hoger dan de voorkeurswaarde, dan wordt onderzoek uitgevoerd naar de gecumuleerde geluidsbelasting van deze geluidsbronnen. Bij het Lloydkwartier is het industrieterrein Waal-/Eemhaven de enige wettelijke bron die voor een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde zorgt, daarom is geen onderzoek uitgevoerd naar de opgetelde geluidsbelasting van meerdere bronnen. Het is niet mogelijk en niet zinvol om bij de berekening van de gemiddelde geluidsbelasting per etmaal incidentele geluidsbronnen, zoals het Lloyd Multiplein mee te wegen.

Het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam schrijft voor dat nieuwe woningen in principe over ten minste één geluidluwe gevel moeten beschikken. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Een deel van de nieuwe woningen in het Lloydkwartier zal een geluidluwe gevel kunnen hebben, bij andere nieuwe woningen zal dit niet mogelijk zijn. In het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom voor een deel van de nieuwe woningen van het gemeentelijk beleid wordt afgeweken.

Omdat op het industrieterrein Waal-/Eemhaven zeehavengebonden activiteiten plaatsvinden en er bij het Lloydkwartier sprake is van een verdichting van het bestaand woongebied, kan ontheffing worden verleend (een hogere waarde worden vastgesteld) tot 60 dB in plaats van 55 dB.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.10 Luchtverontreiniging versus toetsen van luchtkwaliteit

Reclamant vindt het wat opportunistisch om enerzijds te spreken van voortschrijdend inzicht bij het toepassen van normen en anderzijds te melden dat het ontwerpplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dus niet hoeft te voldoen aan nieuwe normen en beleidsuitgangspunten. Ten opzichte van de huidige toestand komen er wel nieuwe woningen op locaties, waarvan op onjuiste gronden is bepaald dat geen grenswaarden worden overschreden. Dat het plan op zich niet bijdraagt aan luchtverontreiniging, wil niet zeggen dat er geen sprake is van luchtverontreiniging op de gekozen woonlocaties.

Reactie:

Een bestemmingsplan wordt zowel getoetst aan de wettelijke normen, als aan het gemeentelijk beleid voor luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan Lloydkwartier maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Deze ontwikkelingen worden al door het geldende plan mogelijk gemaakt. Daarom wordt met deze ontwikkelingen al rekening gehouden bij de verkeersprognoses die ten grondslag liggen aan de toetsing aan de normen. Het bestemmingsplan zorgt dus niet voor meer verkeer (en dus luchtverontreiniging) dan waarmee al rekening wordt gehouden. Dit plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

Overall in de stad is sprake van luchtverontreiniging, dus ook op de locaties waar het bestemmingsplan nieuwe woningen en een kinderdagverblijf mogelijk maakt. In tegenstelling tot wat de reclamant stelt, is ter plaatse van de ontwikkellocaties wel getoetst aan het gemeentelijk beleid. Aan het gemeentelijk beleid, géén woningen op locaties waar de grenswaarde wordt overschreden en géén scholen en kinderdagverblijven binnen 50 meter vanaf een drukke weg, wordt voldaan. Of er grenswaarden worden overschreden, wordt jaarlijks berekend. Hieruit blijkt dat momenteel alleen op een aantal locaties direct langs een drukke weg de grenswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de ontwikkellocaties, die op ruime afstand van een drukke weg liggen, wordt dus voldaan aan de grenswaarde.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.11 Externe veiligheid en afgemeerde schepen

De aan de Lloydkade afgemeerde schepen worden van tijd tot tijd voorzien van brandstof en andere voorraden (gevaarlijke stoffen), waarvan het risico niet in de risicoanalyse is meegenomen. Het argument dat de te bouwen woningen al eerder waren bestemd en dat er dus geen rekening mee hoeft te worden, mag hier niet worden gehanteerd, aldus reclamant. Niet alleen het transport, maar ook de handelingen met gevaarlijke stoffen aan de afgemeerde schepen vormen een substantieel risico. Daarom vindt reclamant dat de conclusie is dat het groepsrisico geen beperkingen geeft voor de ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan ongegrond.

Reactie:

De reclamant stelt terecht dat bij externe veiligheid nooit als argument mag worden gebruikt dat een ontwikkeling die nog niet is gerealiseerd al in het geldende plan mogelijk was. Daarom is in het bestemmingsplan een analyse uitgevoerd van het risico in het plangebied (en dus ook ter plaatse van de ontwikkellocaties). Hieruit blijkt dat het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas (de enige relevante risicobron) niet substantieel, maar zeer gering is. Dat afgemeerde schepen van brandstof (en eventueel geringe hoeveelheden van andere gevaarlijke stoffen) worden voorzien, is inderdaad niet in de analyse van het risico meegenomen. Dit is ook niet mogelijk. Bij regulier transport van en bedrijfshandelingen met gevaarlijke stoffen kunnen de hoeveelheid, soort en frequentie van gebruik van gevaarlijke stoffen worden gekwantificeerd, zodat de kans op en het effect van een calamiteit kunnen worden berekend. De schepen worden incidenteel van brandstof voorzien, zodat de kans per jaar dat daarbij een calamiteit optreedt aanzienlijk kleiner is dan bij een transportroute of bedrijf met gevaarlijke stoffen. Maar hoe klein deze kans en daarmee dit risico is, kan niet worden berekend, en er zijn (daarom) geen wettelijke normen voor. Daarnaast is het zo dat brandbare vloeistoffen minder gevaarlijk zijn dan brandbare of toxische gassen. Ook bij een tankstation zonder LPG hoeft daarom geen risicoberekening te worden uitgevoerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.12 Paragraaf Duurzame energie is te vrijblijvend

De paragraaf 6.9.2 duurzame energie draagt niet bij aan de kwaliteit. De tekst is geschreven in termen van wenselijkheid, zonder enige normering. Gelet op de geformuleerde ambities van Rotterdam, vindt reclamant het beter geweest als er concrete eisen worden gesteld in termen van energie- of CO₂-neutraliteit. Een wenselijkste verandert geen gedrag. Beter ware het geweest eis tot bouwen van energie- of CO₂-neutrale woningen. Juist bij nieuwe woningen vindt reclamant dat dergelijke eisen kunnen bijdragen aan verschillende beleidsdoelen.

Reactie:

De tekst over duurzame energie is opgenomen ter informatie en inspiratie. Zoals reclamant terecht stelt zijn eisen ten aanzien van energiezuinigheid en CO₂-uitstoot het meest effectief bij nieuwe woningen. In een bestemmingsplan kunnen dergelijke eisen echter niet worden voorgeschreven. In de regels van een bestemmingsplan mogen



alleen eisen worden voorgeschreven indien dit ruimtelijk relevant is, daarvan is hier geen sprake.

Voorstel:

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

4. TenneT TSO Bv

4 Hoogspanningstracé

Op de verbeelding ontbreekt een gedeelte van het hoogspanningstracé gelegen langs de Sint-Jobsweg. Reclamant verzoekt medewerking om dit aan te vullen. Hiertoe heeft reclamant de aanleggegevens van de ondergrondse hoogspanningsverbindingen aangeleverd.

Reactie:

In het gebruikelijke vooroverleg met TenneT is over het hoofd gezien dat de hoogspanningsleiding met bijbehorende bebouwingsvrije zone niet correct op de verbeelding terecht is gekomen. Met de aangeleverde gegevens kan dit alsnog correct gebeuren.

Voorstel:

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

Regels: de bestemmingsomschrijving van artikel S-SSP, GD-3 aan te vullen met een sublid # 'Leiding – Hoogspanning', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

in de bouwregels van artikel S-SSP, GD-3 aan te geven dat de medebestemming van 'Leiding – Hoogspanning' eveneens van toepassing is;

in bestemmingsomschrijving van de artikelen B-1, K, V-WE het sublid over de medebestemming van 'Leiding – Hoogspanning' te verwijderen;

Verbeelding: op de verbeelding de hoogspanningsverbinding ter plaatse van het Lloyd Multiplein, de Sint-Jobsweg en de Sint-Jobshavenkade met een hartlijn en een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan te geven.

5. Stichting Classic Masterpieces, Schiehaven 17, 3024 EC Rotterdam

5.1 Loods niet voor een deel wegbestemmen

In de derde alinea van paragraaf 4.5.1 van de toelichting wordt vermeld: "Een deel van de bestaande loods is gelegen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied en derhalve niet bestemd". De zienswijze is dat dit gebied op dit moment geen "Verkeer – Verblijfsgebied" is en bestaat uit een ommuurd terrein dat deel uitmaakt van de locatie "Bedrijf – 2". Reclamant is van mening dat deze situatie gehandhaafd moet blijven, aangezien voornoemde loods deels op dit terrein ligt en voor de bedrijfsvoering onmisbaar is. Tevens is op dat terrein een bezoekerscentrum gepland. Reclamant wil weten waarom dit gebied tot "Verkeer – Verblijfsgebied" is (her)bestemd.

Reactie:

Het ommuurd terrein gelegen ten westen van het gebouw aan Schiehaven 17 is in gebruik door reclamant, maar het maakt geen deel uit van de bestemming "Bedrijf – 2" in het ontwerpbestemmingsplan. Ook de kade ter plaatse is buiten deze bestemming gelegen en is bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied".

Het is de gemeentelijke visie om de naastgelegen locatie met het voormalig veerhuis (Schiemond 50) als horeca te ontwikkelen. In combinatie hiermee dient de betwiste



locatie een meer open karakter te krijgen, waarmee als algemeen belang het zicht op de rivier verbeterd.

De gebruiksovereenkomst voor Schiehaven 17 met reclamant is recent opgezegd. In het vervolg daarvan zullen zowel de loods op de kade, als de loods binnen het bouwvlak worden ontruimd. Het juridisch traject daarvoor is ingezet. De onmisbaarheid voor de bedrijfsvoering voor reclamant is hier niet aan de orde, nu het gebruik zal worden beëindigd.

Bovenstaande neemt niet weg dat de gemeente weer op zoek zal gaan naar nieuwe gebruikers van de loods en de kade voor een gebruik dat past binnen de bestemming van de locatie "Bedrijf – 2".

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Grootte loods

Reclamant refereert aan artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving van de regels, waar in sublid e is aangegeven dat één loods is toegestaan van maximaal 900 m² b.v.o. De aanwezige loods heeft een oppervlakte van 1.100 m². Reclamant vraagt aanpassing van het maximaal toegestane oppervlak.

Reactie:

Hetgeen dat op de kade staat betreft een tentconstructie / loods van 1.100 m² b.v.o., waarvan 200 m² gelegen is buiten de bestemming "Bedrijf – 2". De gebruiksovereenkomst met reclamant is ontbonden. Het juridisch traject voor ontruiming is reeds ingezet. De gemeente ziet geen aanleiding om het toegestane oppervlak te verhogen, nu de gebruiksovereenkomst met deze gebruiker is ontbonden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Uitsluiting permanent afgemeerde functies

Refererende aan paragraaf 4.4.1 van de toelichting

De zienswijze met betrekking tot de uitsluiting van permanent afgemeerde functies is dat volgens reclamant de mogelijkheid hiertoe in de toekomst wel zou moeten bestaan, indien dit een uitbreiding van de activiteiten van "Bedrijf – 2" betreft.

Reactie:

In paragraaf 4.4.1 is algemeen aangegeven dat in havenbekkens varende functies overal zijn toegestaan. Voor niet varende functies, zoals permanent afgemeerde pontons, gelden andere voorwaarden. In het bestemmingsplan zijn pontons in de bestemming Water – 1 toegestaan. Het toegestaan gebruik van de pontons wordt beoordeeld bij de vergunningaanvraag. Het is niet de wens van de gemeente om het gebruik van pontons en dergelijke te koppelen aan de uitbreiding van activiteiten van uitsluitend "Bedrijf – 2".

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Gehele kade bij "Bedrijf – 2" zonder openbaar karakter

Refererende aan paragraaf 4.4.1 van de toelichting



De zienswijze met betrekking tot openbaar toegankelijke kades, met uitzondering van de kade van de historische werf is, dat dit niet alleen de "historische werf" omvat, maar het gehele "Bedrijf – 2", zoals ook op de plankaart is aangegeven.

Reactie:

De opmerking van reclamant is terecht, omdat niet alleen de kade van de historische werf, maar ook die van Schiehaven 17 momenteel niet openbaar toegankelijk is. De toelichting kan hierop worden aangepast.

Voorstel:

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

Toelichting: Paragraaf 4.4.1 , vierde alinea het zinsdeel "met uitzondering van de historische werf" te vervangen door "met uitzondering van de kade van Schiehaven 11 t/m 17".

6. Reclamant 6

6.1 Kop Müllerpier als Groen bestemmen

Reclamant verzoekt de bestemming van de gehele kop van de Müllerpier (bouwblok 12 en 13) om te zetten naar de bestemming Groen, zodat de verhouding tuin of park / bewoning blijft passen op de wens van de hogere inkomensgroep en jonge gezinnen in Rotterdam.

Reactie:

(Antwoord gelijk aan reactie bij zienswijze 2.9:)

De complete ontwikkeling van de Müllerpier ligt nog steeds ten grondslag aan het nieuwe bestemmingsplan. De stagnatie van de ontwikkeling roept wel op tot bezinning en vraagt erom de ontwikkeling van de laatste locaties tegen het licht te houden. Met studies naar verschillende verkavelingen is het nodig op zoek te gaan naar maatschappelijk en financieel haalbare ontwikkelingen, om daarmee de inrichting van de pier definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is differentiatie mogelijk in bouwhoogte en woningtypen. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen afgewogen moeten worden.

Ter plaatse van de Müllerpier bedraagt de veiligheidsafstand (waarbinnen geen nieuwe gebouwen mogen worden gesitueerd) 25 meter vanaf de oever van de Nieuwe Maas. Er is geen sprake van een verzwarende van deze veiligheidsnorm tot 40 meter. In de toetsingszone tussen 25 en 40 meter vanaf de kade moet het toestaan van nieuwbouw worden gemotiveerd (zoals dat is gebeurd in paragraaf 6.7.1. van het bestemmingsplan). De stedenbouwkundige plannen voor de Müllerpier kunnen derhalve nog steeds worden ontwikkeld.

Het woongebied meet nu circa 53 meter bij 126 meter en is op 25 meter gelegen vanaf de kade. Het aanhouden van een 40 meter brede strook is mogelijk binnen de bestemming, maar zorgt voor een krappe strook van niet meer dan 38 meter. Deze maat geeft minder verkavelingsmogelijkheden en het is financieel niet verantwoord om deze bouwmogelijkheid op voorhand met het bestemmingsplan in te perken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Bouwblok 8 als Groen bestemmen



Reclamant verzoekt te overwegen om de bestemming van blok 8 ook om te zetten naar de bestemming Groen.

Reactie:

Het bestemmingsplan houdt rekening met de inmiddels gevestigde belangen, waaronder de financiële belangen van de ontwikkeling van deze locatie en daarmee de totale ontwikkeling en grondexploitatie van het Lloydkwartier. Een nieuwe afweging voor de invulling van blok 8 naar de bestemming Groen is financieel niet verantwoord. Met dit bestemmingsplan bestaat er geen voornemen om "Woongebied – 3" om te zetten naar de bestemming "Groen".

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Geprojecteerd parkje naast "Woongebied – 3" niet heroverwegen

Niet, zoals op de bewonersavond werd voorgesteld, te overwegen om de bestemming van het park om te zetten naar bewoning om de Tuin aan de Maas te sparen. Immers dan gaat alsnog de verhouding steen/groen eraan en bovendien zijn alle bewoners rondom dit parkje 15 jaar voorgehouden dat er een parkje voor hun deur zou komen.

Reactie:

Het bestemmingsplan houdt rekening met de inmiddels gevestigde belangen en maakt geen nieuwe afweging voor deze locatie met bestemming Groen. Met dit bestemmingsplan bestaat er geen voornemen om het parkje naast "Woongebied – 3" om te zetten naar een woonbestemming.

Voorstel:

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

7. Reclamant 7

7 Handhaving parkje

Bij reclamant is enige bezorgdheid ontstaan met betrekking tot de suggestie die tijdens de informatiebijeenkomst is gedaan om de groenvoorziening, die gepland is in "Woongebied – 8" in te ruilen voor groen op de kop van de Pier. Dit betekent verschuiving van de bezwaren naar andere bewoners. De bewoners van de rest van de Pier wachten al meer dan tien jaar op de realisatie van dit parkje. Gesprekken met Samenwerkende VvE's en (deel)gemeente hierover heeft plaatsgevonden. De wens om de aanleg van het parkje gerealiseerd te krijgen wordt breed gedragen door een groot deel van de bewoners van de Pier. Reclamant vraagt de bevestiging dat de groenvoorziening bij blok 8 op de Müllerpier gehandhaafd blijft in het bestemmingsplan, te meer nu in de toelichting in hoofdstuk 4 een afbeelding is gebruikt met een groter blok 8, zonder groene aanduiding.

Reactie:

Het bestemmingsplan houdt rekening met de inmiddels gevestigde belangen en maakt geen nieuwe afweging voor deze locatie met bestemming Groen. Met dit bestemmingsplan bestaat er geen voornemen om het parkje naast "Woongebied – 3" om te zetten naar een woonbestemming. De afbeelding in de toelichting wekt onnodig de suggestie dat een groter deel van blok 8 voor woonbebouwing in aanmerking komt. De begrenzing van het gebied waarbinnen woonbebouwing is toegestaan is exact aangegeven op de verbeelding.



Voorstel:

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

Toelichting: in paragraaf 4.2.2 een afbeelding opnemen met een minder gedetailleerde ondergrond.

8. Reclamant 8

8.1 Niet bebouwen Kop van Müllerpier

Op kop van Müllerpier is nu een geweldig verblijfsgebied ontstaan. Het groene gebied geeft extra kwaliteit, en vooral voor gezinnen met kinderen. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid open te laten om de kop van de Müllerpier uiteindelijk niet te bebouwen, en het als dat kan een dubbele bestemming te geven. Indien het volgebouwd gaat worden ontstaat een onleefbare steenwoestijn. Nu al is de hittebelasting in de zomer enorm.

Reactie:

De gemeente heeft nog steeds de ambitie om een stedelijk woonmilieu te realiseren, met een hierbij passende definitieve inrichting van de buitenruimte met hoogwaardige materialen. Het bestemmingsplan zelf bepaalt overigens niet met welke materialen de buitenruimte wordt ingericht. Dat is een kwestie van uitvoering. De zorg voor een onleefbare steenwoestijn wordt niet gedeeld.

(Verder antwoord gelijk aan reactie bij zienswijze 2.9:)

De complete ontwikkeling van de Müllerpier ligt nog steeds ten grondslag aan het nieuwe bestemmingsplan. De stagnatie van de ontwikkeling roept wel op tot bezinning en vraagt erom de ontwikkeling van de laatste locaties tegen het licht te houden. Met studies naar verschillende verkavelingen is het nodig op zoek te gaan naar maatschappelijk en financieel haalbare ontwikkelingen, om daarmee de inrichting van de pier definitief te maken en de grondexploitatie af te ronden. Er is differentiatie mogelijk in bouwhoogte en woningtypen. Bij deze ontwikkeling zullen voor- en nadelen afgewogen moeten worden.

Ter plaatse van de Müllerpier bedraagt de veiligheidsafstand (waarbinnen geen nieuwe gebouwen mogen worden gesitueerd) 25 meter vanaf de oever van de Nieuwe Maas. Er is geen sprake van een verzwarende van deze veiligheidsnorm tot 40 meter. In de toetsingszone tussen 25 en 40 meter vanaf de kade moet het toestaan van nieuwbouw worden gemotiveerd (zoals dat is gebeurd in paragraaf 6.7.1. van het bestemmingsplan). De stedenbouwkundige plannen voor de Müllerpier kunnen derhalve nog steeds worden ontwikkeld.

Het woongebied meet nu circa 53 meter bij 126 meter en is op 25 meter gelegen vanaf de kade. Het aanhouden van een 40 meter brede strook is mogelijk binnen de bestemming, maar zorgt voor een krappe strook van niet meer dan 38 meter. Deze maat geeft minder verkavelingsmogelijkheden en het is financieel niet verantwoord om deze bouwmogelijkheid op voorhand met het bestemmingsplan in te perken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Geprojecteerd parkje naast "Woongebied – 3" niet heroverwegen

Wanneer het groene gebied op de kop van de pier groen blijft, dan is reclamant niet van mening dat daarvoor het geplande parkje zou kunnen wijken. Op dit parkje is door alle bewoners gerekend toen zij hun huis kochten.



Reactie:

Het bestemmingsplan houdt rekening met de inmiddels gevestigde belangen en maakt geen nieuwe afweging voor deze locatie met bestemming Groen. Met dit bestemmingsplan bestaat er geen voornemen om het parkje naast "Woongebied – 3" om te zetten naar een woonbestemming.

Voorstel:

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

8.3 Buitenruimte grenzend aan verblijfsgebied als tuin bestemmen

Bewoner van Sint Jobskade 616 heeft een stuk grond voor zijn gevel als tuin van de gemeente gekocht. Ook reclamant heeft dit aanbod van de gemeente gekregen. Deze tuin is echter niet als tuin ingetekend, maar als verblijfsgebied. Reclamant is van mening dat deze tuinen, net als bij het naastgelegen complex de Eendracht, wel als tuin op de verbeelding ingetekend zou moeten worden.

Reactie:

Het is gebruikelijk om in een overgangsgebied van privé tuin en openbare buitenruimte de openbare buitenruimte niet als tuin te bestemmen en de geprivatiseerde ruimte wel als tuin te bestemmen. Nu het de bedoeling is om de strook grond voor de nummers Sint-Jobskade 600-616 niet openbaar te gebruiken, is de bestemming tuin voor deze strook van 2,5 meter een betere bestemming.

Voorstel:

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

Verbeelding: een strook grond van 2,5 bij 22 meter aan de Sint-Jobsweg 600-616 niet als "Verkeer – Verblijfsgebied" bestemmen, maar als "Tuin".

8.4 Grotere woningen voor WG-3 en WG-4

Bij het nog te bouwen blok WG3 en WG4 is een vrij fors aantal woningen toegestaan. Reclamant vraagt zich af het niet wenselijk is om, nu het woningaanbod op de Müllerpier momenteel vooral uit 2 en 3 kamerappartementen bestaat, ook wat grotere woningen te bouwen. Er wonen relatief veel stellen met jongere kinderen. Een meer gemengde bebouwing qua woningtype geeft ook een meer gemengde wijk qua type huishoudens.

Reactie:

Aan het masterplan voor de Lloydpier heeft de ambitie ten grondslag gelegen om hier een nieuw woonmilieu met een zeer stedelijk woonklimaat te creëren. Met marktwoningen, sociale woningen en de wens tot meer differentiatie en het aantrekken van midden en hoge inkomens. Met de differentiatie wordt zeker ook beoogd om grotere woningen te bouwen. Het huidig aanbod bestaat niet alleen uit twee- en driekamerappartementen, maar evengoed uit een deel grotere eengezinswoningen, kadewoningen, woon-werkwoningen etc. Het bestemmingsplan staat realisatie van meer grotere woningen zeker niet in de weg. In tegendeel, in de nog te ontwikkelen woongebieden is ruimte voor realisatie van dergelijke woningtypes, gegeven de stedenbouwkundige randvoorwaarden die meegegeven worden en het aangeboden woonmilieu.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



8.5 Geluidsbelasting, de Lloydkade als haven-/industriegebied meenemen

Onder het kopje scheepvaartlawaaï wordt in paragraaf 6.4.3 het lawaai van aangemeerde schepen aan de Lloydkade wel genoemd, maar deze kade is volgens reclamant ten onrechte niet apart als haven-/industriegebied bij het bepalen van de geluidsbelasting meegenomen. Deze kade is verreweg de grootste bron van geluidsoverlast voor het Lloydkwartier, ook voor de Müllerpier, aangezien deze schepen ook op de hoek bij het Scheepvaart- en transportcollege mogen aanleggen en het geluid van de aggregaten dan vervolgens rond het hele havenbekken van de Jobshaven rond kaatst. Vooral in de zomer wanneer 's nachts de ramen noodgedwongen openstaan, leidt dat tot enorme verstoring van de nachtrust.

Reactie:

De gemeente is het eens met de stelling dat aangemeerde schepen met draaiende (diesel)aggregaten verreweg de grootste bron van geluidsoverlast in het Lloydkwartier vormen. Bij het berekenen van de geluidsbelasting veroorzaakt door industrielawaai kunnen echter alleen industrieterreinen worden meegenomen die rondom een vastgestelde geluidscontour hebben (alleen deze terreinen vallen onder de Wet geluidhinder). Bij het berekenen van de geluidsbelasting op de gevel wordt uitgegaan van de geluidsproductie van de geluidsbron (weg, spoorweg of industrieterrein) op een gemiddelde werkdag. Geluidsbronnen die incidenteel en op onregelmatige tijden geluid produceren kunnen niet in geluidsberekeningen worden meegenomen en er zijn geen normen voor. Daarom kunnen voor deze geluidsbronnen in het bestemmingsplan geen regels worden opgenomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.6 Geluidsbelasting aan de Lloydkade, belangenafweging

De gemeente meent dat, door het verbinden van voorwaarden aan het aanmeren, een goede balans is gevonden tussen enerzijds de belangen van de woonfunctie en anderzijds de belangen van de scheepvaart. Reclamant vindt dat niet. Nu het Lloydkwartier van een havengebied in een woongebied is getransformeerd, dienen de belangen van de scheepvaart volgens reclamant ondergeschikt te zijn aan de belangen van bewoners van woningen, die immers niet de mogelijkheid hebben hun huis elders aan te leggen.

Reactie:

De tussen het Havenbedrijf en Stadsontwikkeling gemaakte afspraken ter beperking van overlast van aangemeerde schepen vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan. Gezien het belang van de afspraken zijn deze wel in de toelichting van het bestemming opgenomen.

Deze afspraken kunnen echter zonder herziening van het bestemmingsplan worden gewijzigd, als de gemeente en het Havenbedrijf hierover tot andere inzichten komen. Omdat de voorwaarden aan het aanmeren van schepen los van het bestemmingsplan kunnen worden gewijzigd, wordt de zienswijze van de reclamant geacht geen betrekking te hebben op het bestemmingsplan.

Voorstel:

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



8.7 Parkeren

Het gebied is opgezet als autoluw gebied. Iedere woning heeft zijn eigen parkeerplaats in de garage. Reclamant gaat er dan ook van uit dat met dit ontwerpbestemmingsplan geen uitbreiding van het parkeren op straat mogelijk is. En reclamant vraagt er anders om, om het zo te regelen dat daarvan geen sprake kan zijn.

Reactie:

In de flexibele bestemmingen "Woongebied – 1 t/m 4" zijn ondergrondse/inpandige parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de woongebieden wordt ook de mogelijkheid geboden om de gronden te gebruiken voor "Verkeer – Verblijfsgebied", bijvoorbeeld voor de ontsluitingen van de gebieden, alwaar in principe ook ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De uiteindelijke kwaliteit is sterk afhankelijk van de manier van uitvoering van het bestemmingsplan, waarbij het stallen van voertuigen op eigen terrein de norm is.

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

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

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Reclamant nr. 9

9.1 Doorlopende en aansluitende wandelpromenade bij scheepswerf de Delft

De gemeente streeft in het Lloydkwartier een doorlopende en aaneensluitende wandelpromenade langs de kade na. Dit is zelfs beleid in diverse stukken. Ter hoogte van scheepswerf de Delft en naastgelegen loodsen zal de buitenruimte en toekomstige wandelpromenade bestemd worden als Bedrijf. Het verbaast reclamant dat het streven naar een doorlopende en aansluitende wandelpromenade wordt losgelaten. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt in strijd met het gemeentelijk beleid. Voor de periode tussen nu en realisatie van de wandelpromenade stelt reclamant voor een onthefving van werkzaamheden in het verblijfsgebied te geven. De reconstructie van het schip de Delft heeft altijd een eindig karakter behelst. Ook de naast gelegen tijdelijke zeilloods dient op deze manier niet gelegaliseerd te worden voor de langere termijn. Reclamant verzoekt het genoemde stuk kade te bestemmen als Verblijfsgebied, zodat de doorlopende en aansluitende wandelpromenade ook ter hoogte van de loodsen in de toekomst gerealiseerd wordt.

Reactie:

Het klopt dat de gemeente op termijn streeft naar een doorlopende en aaneensluitende wandelpromenade langs de kade. In de tussenliggende tijd is de gemeente verhuurder van de loods en de kade en heeft zij overeenkomsten gesloten met gebruikers, onder meer de scheepswerf van De Delft alsmede de Stichting Classic Masterpieces.



In de overeenkomst met laatstgenoemde gebruiker is destijds toegestaan dat op de kade tevens een loods gebouwd en gebruikt mag worden. Het betreft hier een loods met een staalconstructie en een afwerking van zeildoek.

Met het ontwerpbestemmingsplan zou het toegestane gebruik van de loods alias "zeilloods" een meer permanent karakter hebben gekregen, waardoor realisatie van een openbare kade minder eenvoudig te realiseren is.

Inmiddels is de gebruiksovereenkomst met Stichting Classic Masterpieces ontbonden en zal de loods en de "zeilloods" op de kade worden ontruimd. Het gebruik van de loods en de kade door de scheepswerf van De Delft gaat overigens door, waardoor de eerstkomende tijd geen sprake zal zijn van een openbare kade.

Voortschrijdend inzicht leidt ertoe dat nu voorgesteld wordt om af te zien van bebouwing van de kade, zodat het op termijn eenvoudiger is om een openbaar toegankelijke kade te realiseren.

In privaatrechtelijke overeenkomsten met (nieuwe) huurders kan en zal opgenomen worden hoe en of het bedrijfsmatig gebruik van de kade gecombineerd kan worden met een openbaar karakter van die kade. Gegeven het huidige toegestane gebruik wordt voorgesteld om de bestemming "Bedrijf – 2", maar dan zonder bebouwing te gebruiken voor de gehele kade ter hoogte van Schiemonddijk 11 t/m 17.

Voorstel:

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

Regels: In Artikel 4.1 komt lid e "buiten het bouwvlak is één loods toegestaan met een oppervlak van maximaal 900 m² b.v.o. en een bouwhoogte van maximaal 14 meter;" te vervallen, en worden de overige leden hernummerd;

Toelichting: In paragraaf 4.5.1 derde alinea, komt het zinsdeel te vervallen "terwijl buiten het bouwvlak op de kade een grote loods is toegestaan. Een deel van de bestaande loods is gelegen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en derhalve niet bestemd."

9.2 Meer bedrijfsruimte mogelijk in voormalig veerhuis, Schiemonddijk 50

Reclamant is al enige tijd in gesprek met de gemeente over de locatie en de mogelijkheden om het voormalig veerhuis te behouden. Hij is inmiddels ook in het bezit van een sloop- en bouwvergunning.

Reclamant verzoekt om in de regels op te nemen dat niet 30 procent, maar 50 procent van het oppervlak gebruikt mag worden voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Naar het oordeel van reclamant is het percentage arbitrair tot stand gekomen uit de gedachte van een evenredige verdeling van horeca, bedrijfswoning en bedrijfsruimte. Het gekozen percentage is bouwtechnisch slecht uitvoerbaar in verband met de etagescheiding en strikte regels voor scheiding tussen functies. Met het gevraagde percentage kan het bouwplan conform de bouwvergunning uitgevoerd worden.

Reactie:

De onderhandelingen met reclamant zijn niet definitief afgerond, alhoewel hij in formele zin al enige tijd niet meer beschikt over een grondreservering. Reclamant heeft via zijn vertegenwoordiger zijn vergunning te koop aangeboden.

De verleende vergunning (van 8 januari 2004) is op 1 juni 2010 door reclamant overgenomen. De vergunning heeft betrekking op 816 m² horeca en 124 m² bedrijfswoning. Dit is passend binnen de bestemming Horeca. Het gevraagde percentage van 50% is derhalve niet nodig om het bouwplan conform de bouwvergunning uit te voeren.

De onderhandelingen over verkoop van grond en opstal aan reclamant 9 gingen tot op heden over de realisatie van een horecagelegenheid met een bedrijfswoning en enige



ondersteunende bedrijfsruimte. Bij een percentage van 50% van het totale programma voor bedrijven en een toegestane dienstwoning blijft er te weinig oppervlak over voor een passende horecafunctie.

Voorstel:

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10. RTV Rijnmond

10. Zichtcorridor in Blok F, Woongebied – 2

Het bestemmingsplan geeft onvoldoende helderheid in het doorzicht vanuit de RTV Rijnmond studio's naar de Nieuwe Maas. Dit doorzicht is van belang voor de programma's van RTV Rijnmond. Om dit te borgen is voorafgaand aan de verhuizing naar het Lloydkwartier in 2007 een ontwerp gemaakt voor het gebouw F. Dit gebouw heeft een aanpassing gekregen die het zicht mogelijk maakt. Reclamant heeft de output van de workshop bijgevoegd bij de zienswijze. De besluitvorming over de verhuizing van RTV Rijnmond naar het Lloydkwartier werd destijds genomen onder de voorwaarde dat er bij de toekomstige planning van het Lloydkwartier met deze wens rekening wordt gehouden.

Reactie:

De output van de workshop van destijds laat verschillende modellen zien met een gezamenlijk kenmerk, een zichtcorridor als uitsparing van het bouwvolume. Deze uitsparing bevindt zich ruwweg op het niveau van de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van het geprojecteerde bouwblok F. De zichtlijnen 'ontspringen' van de 2^e en 3^e verdieping uit het gebouw van RTV Rijnmond en delen blok F ruwweg door het midden in twee delen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gediend bij het meer precies opnemen van de zone waar de bebouwing van 50 meter is toegestaan, alsmede met het opnemen van de exacte locatie en afmeting van de gewenste uitsparing.

Conform het stedenbouwkundig plan is aan de noordzijde van bouwblok F over een zone van circa 53 meter bij 15 meter een bouwhoogte van 50 meter toegestaan. Dit kan een toren zijn in de noordoost hoek, maar ook een meer brede bebouwing aan de noordzijde van blok F.

De studies naar zichtlijnen geven de beperkingen aan de bebouwing. In overleg met de architect van het gebouw van RTV Rijnmond is de maatvoering van de zichtcorridor geprojecteerd op het bestemmingsplan. Dit geeft voor een zone van circa 17 meter breed een uitsparing in de bebouwing. Daar geldt dat een uitsparing nodig is tussen de bouwhoogte van 4,5 meter en 15 meter. In dit deel blijft de maximum bouwhoogte van 50 meter van toepassing is. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten geldt voor het zuidelijk deel, als antwoord op de bebouwing van het Kühne en Nagelgebouw, een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Voorstel:

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

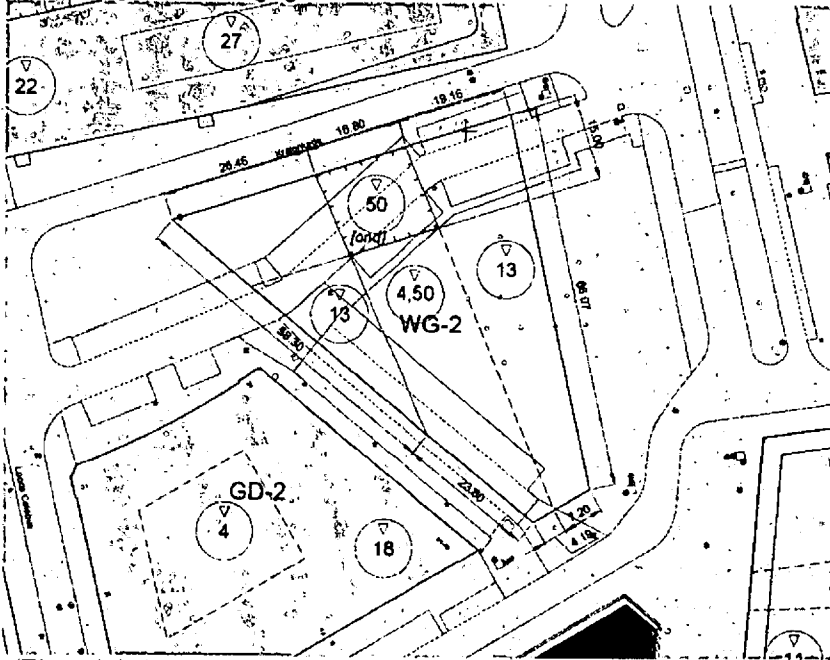
Regels: Van de bebouwingsnormen van "Woongebied – 2" het sublid 27.2.3 b met de maximum bouwhoogte te laten vervallen;

Aan de bebouwingsnormen van Woongebied – 2 een nieuw sublid 27.2.3 b toe te voegen luidende: "ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" is een uitsparing verplicht op het niveau van 4,5 meter boven peil tot aan 15 meter boven peil (de algemene bouwregel voor onderdoorgang is hier niet van toepassing)";

Verbeelding: In blok F de maximum bouwhoogte aan te geven van 13 meter, 4,5 meter en 50 meter, conform de hieronder gegeven afbeelding:



In blok F de specifieke bouwaanduiding "onderdoorgang" [ond] aanbrengen, op de in de afbeelding hieronder gegeven locatie.



(Zie ook bijlage f voor de uitsnede van dit deel van de voorgestelde verbeelding.)

11. De Pannenkoekenboot

11. Havenbekken

Reclamant merkt op paragraaf 4.4.5 Havenbekken Parkhaven onvolledig is. Reclamant verzoekt om alsnog in de paragraaf op te nemen dat in de havenbekken ligplaatsen aanwezig zijn van onder meer de Pannenkoekenboot.

Reactie:

De ligplaatsen van de Pannenkoekenboot e.a. zijn in het havenbekken Parkhaven gelegen, echter buiten het bestemmingsplangebied. Voor een goed begrip is het niet noodzakelijk om een volledige opsomming te geven van alle gebruikers in of nabij het havenbekken. Juist omdat de ligplaatsen buiten het plangebied liggen is een aanvulling van de toelichting op zijn plaats.

Voorstel:

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

Toelichting paragraaf 4.4.5 Havenbekken Parkhaven aan te vullen met de volgende tekst: "Buiten het plangebied biedt de Parkhaven ligplaatsen voor de Pannenkoekenboot, De Zwarte Zwaan, Ocean Paradise, de Ameland en de Berenboot."

12. Reclamant 12

Mondelinge zienswijze

Woningonttrekking

Reclamant veronderstelt dat woningonttrekking in Schiecentrale nu geld gaat kosten. Reclamant maakt bezwaar tegen de regeling van artikel "Gemengd – 3". In het vorige plan had het hele gebouw van de Schiecentrale een gemengde bestemming (in het oude plan Artikel 3, Gemengde doeleinden). Er waren meerdere functies toegestaan,



zoals kantoren en wonen, weliswaar met bepaalde maxima. De woning volledig onttrekken en als kantoor gaan gebruiken was in het oude plan wél toegestaan. Dit is ook op meerdere plekken aan de hand geweest. Op meerdere adressen zijn de woningen onttrokken ten behoeven van het realiseren van bijvoorbeeld kantoorruimte. Vanwege de omschrijving in het bestemmingsplan is reclamant van mening dat deze woningonttrekking legaal is en dat hierop geen afdracht naar de gemeente vereist is in verband met woningonttrekking. Reclamant ziet in de nieuwe regeling een andere situatie ontstaan. Reclamant veronderstelt nu dat met het nieuwe plan wel sprake is van een situatie waarop de gemeente een vergoeding kan eisen in verband met woningonttrekking. Reclamant is het niet eens met de verandering en vraagt om een gelijke behandeling bij woningonttrekking als in de voormalige situatie met het oude bestemmingsplan.

Reactie:

Reclamant vreest voor extra kosten bij woningonttrekking. Zoals geregeld in het vorige bestemmingsplan, maakt het nieuwe bestemmingsplan een functieverandering van wonen in kantoren nog steeds mogelijk bij de Schiecentrale. Er is geen andere situatie ontstaan.

De stelling dat de woningonttrekking bij het vorige bestemmingsplan legaal is en dat hierop geen afdracht naar de gemeente vereist is in verband met woningonttrekking, staat los van het bestemmingsplan. De compensatieregeling bij woningonttrekking is geregeld in de Huisvestingsverordeningen en vloeit niet voort uit het bestemmingsplan. Terzijde, de onttrekkingsvergunning is geregeld in de door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam en de door het algemeen bestuur van de Stadsregio Rotterdam vastgestelde Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006. De gemeenteraad is akkoord (eind 2013) met het voorstel om de compensatieregeling bij woningonttrekking af te schaffen. De compensatiemogelijkheid en het fonds worden afgeschaft, omdat het actuele doel van het ruimtelijk beleid is om meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden, zonder belemmeringen. Het bestemmingsplan is leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen (en het nieuwe bestemmingsplan maakt opnieuw functieverandering van wonen in kantoren mogelijk). De inwerkingtreding van deze wijziging van de Huisvestingsverordeningen is naar verwachting midden/eind 2014. Daarna is afdracht aan de gemeente bij woningonttrekking niet langer aan de orde. Bovendien wordt in de Ontwerp-Huisvestingswet 2014, die op dit moment bij de Eerste Kamer in behandeling is, geregeld dat de onttrekkingsvergunning niet meer is vereist bij het gebruik van de woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar van de woonruimte. De Huisvestingswet 2014 treedt naar verwachting in de loop van 2014 in werking.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



VOORGESTELDE AANPASSINGEN naar aanleiding van ZIENSWIJZEN

TOELICHTING

(de nummers verwijzen naar de gegronde zienswijze)

- 2.4: In paragraaf 4.3.4 het getal 150 te wijzigen in 115.
- 3.2: In subparagrafen 4.3.1, 4.3.2 en 6.2.1 het getal 500 te wijzigen in 420.
- 5.4: Paragraaf 4.4.1, vierde alinea het zinsdeel "met uitzondering van de historische werf" te vervangen door "met uitzondering van de kade van Schiehaven 11 t/m 17".
- 7: In paragraaf 4.2.2 een afbeelding opnemen met een minder gedetailleerde ondergrond.
- 9.1: In paragraaf 4.5.1 derde alinea, komt het zinsdeel te vervallen "terwijl buiten het bouwvlak op de kade een grote loods is toegestaan. Een deel van de bestaande loods is gelegen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en derhalve niet bestemd."
- 11: Paragraaf 4.4.5 Havenbekken Parkhaven aan te vullen met de volgende tekst: "Buiten het plangebied biedt de Parkhaven ligplaatsen voor de Pannenkoekenboot, De Zwarte Zwaan, Ocean Paradise, de Ameland en de Berenboot."

REGELS

(de nummers verwijzen naar de gegronde zienswijze)

- 2.1: In artikel 29.2.3 lid c, de bebouwingsnorm voor "Woongebied – 4" te wijzigen in: "de maximum bouwhoogte voor de laagbouw bedraagt 13 meter aan de noordzijde van het woongebied en 15 meter voor het overige deel;"
- 2.2: Aan artikel 29.2.3 Bebouwingsnormen voor "Woongebied – 4", een sublid toe te voegen, luidende: # "gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;"
- 2.4: In artikel 29.2.3 Bebouwingsnormen voor "Woongebied – 4", lid a het getal 150 te vervangen in 115;
- 3.2: Het artikel 26.2.3.a "samen met "Woongebied – 2" niet meer dan 500 woningen zijn toegestaan" te wijzigen, zodat dit komt te luiden: "in "Woongebied – 1" zijn niet meer dan 300 woningen toegestaan";
Het artikel 27.2.3.a "samen met "Woongebied – 1" niet meer dan 500 woningen zijn toegestaan" te wijzigen, zodat dit komt te luiden: "in "Woongebied – 2" zijn niet meer dan 120 woningen toegestaan";
- 4: De bestemmingsomschrijving van artikel S-SSP, GD-3 aan te vullen met een sublid # 'Leiding – Hoogspanning', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
In de bouwregels van artikel S-SSP, GD-3 aan te geven dat de medebestemming van 'Leiding – Hoogspanning' eveneens van toepassing is;
In bestemmingsomschrijving van de artikelen B-1, K, V-WE het sublid over de medebestemming van 'Leiding – Hoogspanning' te verwijderen;
- 9.1: In Artikel 4.1 komt lid e "buiten het bouwvlak is één loods toegestaan met een oppervlak van maximaal 900 m² b.v.o. en een bouwhoogte van maximaal 14 meter;" te vervallen, en worden de overige leden henummerd;
- 10: Van de bebouwingsnormen van "Woongebied – 2" het sublid 27.2.3 b met de maximum bouwhoogte te laten vervallen en de volgende subleden te henummeren;



VERBEELDING (digitaal en analoog)

(de nummers verwijzen naar de gegronde zienswijze)

- 2.1: Aan de noordzijde van "Woongebied – 4", over een strook van 10 meter diep, een maximum bouwhoogte aan te geven van 13 meter.
- 2.2: In "Woongebied – 4" een bouwvlak opnemen van 65 meter breed, met aan westzijde een strook van 3 meter buiten het bouwvlak.
- 2.4: "Woongebied – 4" op te delen in twee delen, waartussen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" de nieuwe bestemming wordt.
- 4: Op de verbeelding de hoogspanningsverbinding ter plaatse van het Lloyd Multiplein, de Sint-Jobsweg en de Sint-Jobshavenkade met een hartlijn en een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan te geven.
- 8.3: Een strook grond van 2,5 bij 22 meter aan de Sint-Jobsweg 600-616 niet als "Verkeer – Verblijfsgebied" bestemmen, maar als "Tuin".
- 10: In blok F de maximum bouwhoogte aan te geven van 13 meter, 4,5 meter en 50 meter; In blok F de specifieke bouwaanduiding "onderdoorgang" [ond] aanbrengen.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Tuinen Sint-Jobskade 303-333

Het is gebruikelijk om in een overgangsgebied van privé tuin en openbare buitenruimte de openbare buitenruimte niet als tuin te bestemmen en de geprivatiseerde ruimte wel als tuin te bestemmen. De strook grond voor de nummers Sint-Jobskade 303-333 zijn kadastraal uitgegeven en in gebruik als tuin, derhalve is de bestemming tuin voor deze strook van 2,2 meter een betere bestemming. Wij stellen u voor dit te realiseren, door het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: de uitgegeven strook grond voor de adressen Sint-Jobskade 303-333 niet als "Verkeer – Verblijfsgebied", maar als "Tuin" te bestemmen.

A2 Tuin en verblijfsgebied Müllerhoofd

In verband met externe veiligheid zijn aan de kade van het Müllerhoofd over een breedte van 25 meter geen gebouwen toegestaan. De bestemming "Woongebied – 4" houdt hier rekening mee en ligt op 25 meter van de kade. Nu het de bedoeling is om een strook buiten het woongebied uit te geven als privé tuin, wordt voorgesteld om de bestemming "Woongebied – 4" meer exact aan te geven. Op de verbeelding wordt met een bouwvlak aangegeven waar gebouwen zijn toegestaan. Buiten dit bouwvlak komt aan het Müllerhoofd een strook van 5 meter in aanmerking om als tuin uitgegeven te kunnen worden. Het is gebruikelijk om eventueel uit te geven grond niet als "Verkeer – Verblijfsgebied", maar als woongebied te bestemmen. Deze flexibele bestemming laat zowel tuin als verblijfsgebied toe, maar buiten het bouwvlak geen gebouwen. Wij stellen u voor dit te realiseren, door het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Verbeelding: de mogelijk uit te geven strook grond met een breedte van 5 meter, aan het Müllerhoofd niet als "Verkeer – Verblijfsgebied", maar als "Woongebied – 4" te bestemmen. In de bestemming "Woongebied – 4" met een bouwvlak aan te geven waar gebouwen zijn toegestaan.

(Zie bijlage e voor de uitsnede van dit deel van de voorgestelde verbeelding.)



A3 Dakterrassen

Dakterrassen worden in de bestemmingen met een woonfunctie toegestaan in dit bestemmingsplan. Een aanvulling en aanpassing is nodig.

Om dit te regelen wordt ambtshalve voorgesteld om in de Begrippen van de regels het volgende aan te passen:

In de Begrippen artikel 1.25 Dakterras het woord "woning" te vervangen door "gebouw".

De subartikelen in de bouwregels: 7.2.4, 8.2.3, 9.2.4, 10.2.3, 25.2.3, 26.2.4, 27.2.4, 28.2.4, 29.2.4. luiden als volgt:

"Ten behoeve van het realiseren van een dakterras is voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een oppervlak van maximaal 6 m2 en een hoogte van maximaal 2,50 meter. Deze voorziening dient minimaal 2,5 meter uit de dakrand te liggen. Het hekwerk dient minimaal 1,5 meter uit de dakrand te staan, met een hoogte van maximaal 1,2 meter."

Wij stellen u voor een zinsdeel toe te voegen aan het begin van de zin:

"Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ".

A4 Terrasregeling

De terrasregeling is niet volledig opgenomen. Wij stellen u derhalve voor het artikel "Verkeer – Verblijfsgebied" in de regels als volgt aan te passen:

Artikel 21.1 sub f te vervangen door: "terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;"

Achter sublid 21.2.1 sub a toevoegen: "met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;"

Artikel 21.3.1 de eerste zin te vervangen door: "Terrassen dienen aan de volgende eisen te voldoen;" en artikel 21.3.1. sub c het woord "ongebouwd" te schrappen.

Artikel 21.4 te verwijderen en # subartikel "afwijken van de bouwregels" toe te voegen: Burgemeesters en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

In hoofdstuk 3 van de algemene regels is artikel 37.3 overbodig.

We stellen u voor derhalve voor artikel 37.3 te laten vervallen.

A5 Uitstekende delen binnen veiligheidsafstand Nieuwe Maas

In verband met externe veiligheid zijn aan de Lloydkade en het Müllerhoofd over een breedte van 25 meter geen gebouwen toegestaan. Ook uitstekende delen zijn binnen deze zone niet toegestaan. Om dit te regelen dienen de bouwregels van de bestemmingen "Verkeer – Verblijfsgebied" en "Woongebied – 4" aangevuld te worden. Wij stellen u voor dit te realiseren, door het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:



Regels: Achter sublid 21.2.1 sub b toevoegen: "met dien verstande dat binnen de veiligheidsafstand van 25 meter van de Nieuwe Maas geen uitstekende delen zijn toegestaan;

Aan sublid 29.2.3 Bebouwingsnormen voor "Woongebied – 4" een sublid h toe te voegen luidende: "binnen de veiligheidsafstand van 25 meter van de Nieuwe Maas zijn geen uitstekende delen toegestaan."

A5 Financiële uitvoerbaarheid

Een tekstgedeelte ontbreekt in de toelichting. Wij stellen u voor de volgende tekst toe te voegen in hoofdstuk 8 (financiële uitvoerbaarheid) van de toelichting.

Toelichting: "Dit bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, 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."

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiën

In 2013 is de ruimtelijke en programmatische invulling en financiële haalbaarheid van de plannen beoordeeld. Dit is gedaan op basis van programmastudies, ruimtelijke schetsplannen en ramingen.

Bij deze toets is gekeken naar:

- Beschikbaarheid van gronden en terreinen (verwervingskosten, schadeloosstellingen, herhuisvesting zittende bewoners et cetera);
- Programmatische mogelijkheden en wensen (verhouding en aantal marktwoningen en huurwoningen, de bouwkosten, de vierkante meter-prijzen en VON-prijzen, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst);
- Civieltechnische aspecten van de ontwikkeling (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen).

Binnen het bestemmingsplan Lloydkwartier dienen door middel van een (toekomstige) gronduitgifte nog enkele blokken te worden ingevuld met woningbouw. Het betreft hier Lloydpier/ Entreegebied de blokken C/D/E ("Woongebied – 1") en F ("Woongebied – 2") en aan de Müllerpier de blokken 8 ("Woongebied – 3"), 12/13 ("Woongebied – 4").

De kosten worden gedekt door opbrengsten uit uitgifte/verkoop van de grond aan projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig. Uit deze toets is de conclusie getrokken dat de voorgestelde bouwplannen Lloydkwartier, in het bestemmingsplan financieel ten minste neutraal te realiseren zijn.

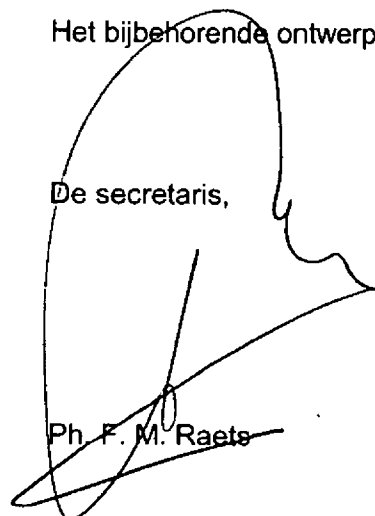
Om risico's tijdens de uitvoering te verminderen, en eventueel te kunnen bijsturen, kan gekozen worden voor een gefaseerde ontwikkeling van de locaties. Voorafgaand aan iedere fase zal gekeken worden in welke mate de oorspronkelijke (financiële, programmatische en civieltechnische) uitgangspunten nog gelden en of planaanpassing noodzakelijk is. De gemeente zal bij deze fase-overgangen door de ontwikkelende partij geraadpleegd worden.

Wij stellen u voor te besluiten 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



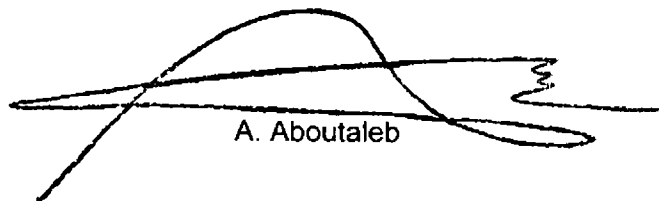
er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,


A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Lloydkwartier";
- Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage c: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage d: naam- en adresgegevens van de op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens in dit voorstel geanonimiseerde reclamanten;
- Bijlage e: voorgestelde aanpassing van de verbeelding Blok 12/13;
- Bijlage f: voorgestelde aanpassing van de verbeelding Blok F.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2014
(raadsvoorstel nr. BS14/00497);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.4, 3.12, 6.3, 8.2 en 8.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijze(n) met nummer 2.1, 2.2, 2.4, 3.2, 4, 5.4, 7, 8.3, 9.1, 10 en 11 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Lloydkwartier", NL.IMRO.0599.BP1059Lloydkwtr-on03 met bijbehorende ondergrond GBKR 126563, 126564, 126565, 126566, 127563, 127564, 127565, 127566, 128563, 128564, 128565, 128566, 129563, 129564, 129565 en 129566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2014
(raadsvoorstel nr. BS14/00497);

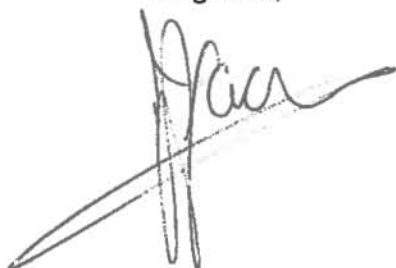
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.4, 3.12, 6.3, 8.2 en 8.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijze(n) met nummer 2.1, 2.2, 2.4, 3.2, 4, 5.4, 7, 8.3, 9.1, 10 en 11 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Lloydkwartier", NL.IMRO.0599.BP1059Lloydkwtr-on03 met bijbehorende ondergrond GBKR 126563, 126564, 126565, 126566, 127563, 127564, 127565, 127566, 128563, 128564, 128565, 128566, 129563, 129564, 129565 en 129566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 oktober 2014.

De griffier,



De voorzitter,

