

Rotterdam, 22 september 2015.

15bb7337

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Liskwartier

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 1.3, 4.3, 4.6, 5.4, 6.2. en 7.10 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.1, 2.5, 4.1, 4.2, 4.5, 7.7, 7.8 en 8.1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Liskwartier", NL.IMRO.0599.BP1063Liskwartier-on02 met bijbehorende ondergrond GBKR 128568, 128569, 128570, 129568, 129569 en 129570 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

Op 24 juni 2014 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Liskwartier". Het nu geldende bestemmingsplan voor het Liskwartier is aan vernieuwing toe. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt in gebied Noord. Het ligt tussen het spoor, de Bergweg en het viaduct van de voormalige Hofpleinlijn. Het gebied van het nieuwe bestemmingsplan komt volledig overeen met het gebied van het vorige bestemmingsplan nr 543: Liskwartier.

Ontwikkelingen

Het ontwerpbestemmingsplan houdt in grote lijnen de gedetailleerde bestemmingen van het vorige bestemmingsplan aan. Het plan laat op beperkte schaal bedrijven toe. Bouwhoogten worden gemaximeerd, afhankelijk van de maatvoering van bouwblokken. In bepaalde gemengde bestemmingen is kleinschalige detailhandel toegestaan, in enkele gevallen ook meer grootschalig, conform de huidige situatie. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende verkeersbestemmingen en de groene hoofdstructuur wordt bestemd. Tevens maakt het bestemmingsplan gebruik van zogenoemde dubbelbestemmingen. Met deze dubbelbestemmingen wordt het medegebruik voor ondergrondse leidingen, archeologische waarden en de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht planologisch geregeld.

De volgende ontwikkelingen worden voorzien:

1. Verruiming gebruiksmogelijkheden Spoorwegviaduct Hofbogen
De detailhandel kan op de locatie nabij het Eudokiaplein nog iets toenemen. Het Eudokiaplein is een bestaande winkelconcentratie. Deze is goed bereikbaar. De mogelijke toename aan detailhandel in het voormalige spoorwegviaduct betreft enkele vestigingen die per stuk niet groter mogen zijn dan 150 m².
In lijn met het Horecagebiedsplan zijn op en in het viaduct maximaal drie nieuwe horecavestigingen toegestaan, bovendien is horeca toegestaan in het voormalige station aan de Bergweg.
2. Beperken van detailhandel in gemengde bebouwing
In het licht van de detailhandelsvisie is meer concentratie van detailhandel gewenst, in het bijzonder in de omgeving van het Eudokiaplein. Deze concentratie van detailhandel wordt gestimuleerd door de mogelijkheid om voor detailhandel in incidentele panden elders, verspreid over het gebied in te ruilen voor een meer divers gemengd gebruik, waaronder ook wonen, waardoor op minder locaties detailhandel is toegestaan.



3 Enkele nieuwe locaties voor horeca

Op drie specifieke plekken in het Liskwartier is ruimte voor de ontwikkeling van horeca: Eudokiaplein (twee aan het plein en één in het voormalig station), Bergselaan (een inrichting) en zoals hierboven genoemd in en op de Hofbogen.

4. Groenstrook Bergselaan onderdeel groenstructuur

In het vorige bestemmingsplan is de Bergselaan inclusief de groene middenberm als verkeersader bestemd. Dit biedt mogelijkheden voor het huidige gebruik, maar ook een flexibele indeling en ruimte voor een ander gebruik, bijvoorbeeld bij een veranderde parkeerdruk. Het bestemmen van de middenberm als structurele groenzone met een bestemming "Groen" doet meer recht aan het huidige gebruik en het belang van de structurele groene strook voor de wijk.

5. Verruiming gebruiksmogelijkheden voormalige wasserij Sint-Agathastraat

De locatie van de voormalige wasserij Lips aan de Sint-Agathastraat (Zuster Meijboomhof) is ruimer bestemd. Dit voorkomt leegstand en staat ook activiteiten toe, zoals fitness, dansschool, maatschappelijke voorzieningen, die passen in de stedelijke omgeving en mogelijk minder overlast opleveren dan de toegestane bedrijfsactiviteiten.

6. Algemene bouwregel voor dakterrassen

Omdat dakterrassen meestal niet expliciet in bestemmingsplannen zijn geregeld, bestaat er onduidelijkheid over de vraag of en hoe deze zijn toegestaan. In aangrenzende bestemmingsplannen zijn inmiddels algemene regelingen opgenomen voor dakterrassen. Deze algemene regelingen worden ook voor het Liskwartier voorgesteld, zodat onder voorwaarden een gebouwde voorziening voor de daktoegang wordt toegestaan van 6 m².

7. Dubbelbestemming voor beschermd stadsgezicht

De inmiddels aangewezen beschermde stadsgezichten Waterproject en Blijddorp-Bergpolder zijn deels in het Liskwartier gelegen. Net als in andere bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" om de waarden zoals kapvorm en structuur van de bouwblokken te beschermen. Het belang van de bescherming ligt niet zo zeer op de individuele kenmerken van de afzonderlijke panden, als wel op het ensemble van het gehele gebied.

8. Wijzigingsgebied Koningsveldeplein opnieuw opgenomen

De wijzigingsbevoegdheid uit het vorige plan wordt nu wederom opgenomen. Een wijzigingsplan maakt het mogelijk het schoolgebouwen aan het plein af te breken om ruimte te bieden voor nog meer buitenruimte, alsmede voor woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen. De rooilijnen van de nieuwbouw liggen nog niet vast. De toegestane bouwhoogte is 13 meter (vier bouwlagen).

9. Wonen in de plint van gemengde bebouwing

In het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van wonen op de begane grond binnen een gemengde bestemming mogelijk. Er is voldoende aanleiding om wonen op de begane grond ook in het nieuwe plan mogelijk te maken. Het toevoegen van de functie wonen in de plinten draagt bij aan nieuwe woningen, of grotere woningen door samenvoeging met de bovengelegen woning en zorgt tevens voor een beperking van de leegstand in winkelpinten.



10. Locaties waar optoppen mogelijk blijft

Voor een aantal locaties aan de Gordelweg, Bergselaan, Berkelselaan, Lisstraat, Sint-Agathastraat, Koningsveldestraat, Willebrordusstraat en Bergweg biedt het vorige bestemmingsplan de ruimte voor hogere bebouwing dan de reeds aanwezige, waardoor een dakopbouw of extra bouwvolume bij vervanging kon worden gerealiseerd. In bijna alle gevallen laat het vorige bestemmingsplan ter plekke een vierlaagse bebouwing toe, bij de Gordelweg een vijf-laagse. In verband met de rechtszekerheid en de stedenbouwkundige mogelijkheden is het gewenst om deze bouw mogelijkheden te handhaven. De locaties zijn feitelijk geen planologische ontwikkeling te noemen, omdat het om bestaande bouw mogelijkheden gaat.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere geluidswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het besluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Financiële consequenties

Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast. Het plan biedt, net als het vorige, vooral voor gemengde bebouwing diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro is niet noodzakelijk en er zijn geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk.

Participatie

In de periode van terinzagelegging is op 18 juni 2015 een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Advisering gebiedscommissie Noord

De gebiedscommissie heeft geconstateerd dat er geen strijdigheid bestaat met het gebiedsplan Noord.

In het gebiedsplan Noord beschrijft de gebiedscommissie het knelpunt van het Koningsveldeplein. Een plein dat in 1999 tijdelijk is ingericht in afwachting van een definitieve toekomst voor het gebouw. Het plein is de enige buitenruimte van formaat in de wijk en kan een belangrijke functie vervullen. Gebiedscommissie stemt nadrukkelijk in met de handhaving van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is naast het scenario van verkoop en hergebruik van het gebouw, ook sloop, toevoegen van woningen en een groter plein mogelijk. Duidelijk moet zijn waar mogelijk rooilijnen zich dan zullen bevinden en welke hoogte wenselijk is, zodat de bezonning mogelijk blijft van woningen aan de (achterliggende) Willebrordusstraat.



Vanuit het beleid om gemeentelijk vastgoed te verkopen begrijpt de gebiedscommissie het voorstel de bestemming van het bedrijfspand op het Zuster Meijboomhof te verruimen. Deze verruiming gaat echter gepaard met functies die zich volgens de gebiedscommissie niet lenen voor een afgesloten binnenterrein. Binnenterreinen zouden juist een rustig, besloten en veilig karakter moeten hebben. Juist maatschappelijke functies met veel aanloop kunnen dat karakter onder druk zetten. De gebiedscommissie adviseert dan ook om de bestemming niet te verruimen.

In het ontwerp wordt gerefereerd aan de Cultuurhistorische Verkenningen (CV). Liskwartier kent veel bijzondere panden en gezichten en het beleid daaromtrent is in beweging. In het ontwerp staat echter dat niet gewacht zal worden op de definitieve versie van de CV. Dit brengt risico's mee. Daarom pleit de gebiedscommissie ervoor, dat de (concept-) CV wel nu al uitgangspunt vormt voor het bestemmingsplan.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

Ons college is van oordeel dat in de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid voor het Koningsveldeplein garantienormen t.a.v. de ligging van de voor- en achtergevelrooilijn voldoende concreet zijn opgenomen. Deze normen bieden de minimaal vereiste rechtszekerheid. Voor het overige dienen de wijzigingsregels binnen een ruime marge te vallen. Aangezien aan de toepassing deze ruime regels een uitgebreide procedure voorafgaat (waaronder een terinzagelegging met mogelijkheden voor beroep en bezwaar) biedt dit belanghebbenden een op de concrete situatie toegesneden mogelijkheid tot efficiënte belangenbehartiging. Dit levert maatwerk op. Zo kan op grond van een ingediend concreet project worden beoordeeld binnen welke marges bouwhoogten moeten blijven, opdat omliggende bebouwing verzekerd blijft van voldoende bezonning. Ook worden in zo'n concreet geval de voorgevel- en achtergevelrooilijn bepaald, met inachtneming van de minimumafstand van 18 meter. De wijzigingsnormen zijn juist bedoeld om speelruimte te bieden aan het wijzigingsplan met inachtneming van reeds gevestigde belangen. Het tot in fine vastleggen van exacte normen is ook niet in overeenstemming met het karakter van de wijzigingsbevoegdheid en zou eventuele initiatieven kunnen frustreren, doordat situaties zich voordoen waar de wijzigingsregels wegens starheid geen oplossing voor bieden.

Ons college erkent het belang van binnenterreinen voor de woonkwaliteit op buurt- en wijkniveau, maar het binnenterrein rond de Zuster Meijboomhof is relatief groot. Het is onderdeel van een "gemengd gebied". In dit "gemengd woongebied" is een zekere menging van functies passend, mits een redelijke afstand tot de woonbebouwing kan worden aangehouden. Door de afmetingen van dit binnenterrein is het hier goed mogelijk.

Op grond van het thans nog toegestane gebruik zijn activiteiten toegestaan in milieucategorie 1 of 2. De voorgestelde bestemming is meer flexibel, maar de functies passen binnen een vergelijkbare milieucategorie. Er is in feite op een in planologisch opzicht meer efficiënte wijze invulling gegeven aan gebruiksmogelijkheden zonder de buurt verder te belasten.

Ten slotte nog vindt ons college het niet nodig om de CV als uitgangspunt te nemen voor het bestemmingsplan en de aanbieding ter vaststelling van het bestemmingsplan op te schorten. Gegeven de schaal van de voorgestelde planologische ontwikkelingen en gegeven de voorgestelde manier van bestemmen met zorgvuldige maatvoering van bouwhoogten in het bestemmingsplan verwacht ons college geen knelpunt met betrekking tot het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Zienswijzen



Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 mei gedurende een periode van zes weken, dus tot en met 2 juli 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn verschillende zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben vaak betrekking op de vertaalslag van de mogelijkheden van het vorige plan naar de mogelijkheden in het nieuwe plan. Daarnaast zijn meerdere zienswijzen gericht tegen de voorgestelde verruiming van mogelijkheden voor de locatie van de voormalige wasserij Lips op de Sint-Agathastraat / Zuster Meijboomhof. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel

1 Vereniging van eigenaren Bergsingel, Postbus 34028, 3005 GA Rotterdam

1.1 Dienstverlening, praktijkruimte toestaan op eerste verdieping Gordelweg

Reclamant geeft aan dat in Gemengd – 6 op de eerste verdieping, zijde Gordelweg, verschillende instanties/bedrijven zijn gevestigd, zoals Paramedi Plus (fysio, logopedie, psychologie) en OctoPlus. Reclamant vraagt of dit in de regels kan worden aangepast, zodat deze aansluiten bij de praktijk.

Reactie:

In het vorige bestemmingsplan was op deze locatie een bijzonder woongebouw toegestaan, waarbij tevens waren toegestaan een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden en een verkoopruimte voor kleine consumptieartikelen met een oppervlak van maximaal 75 m² op de begane grond of de eerste verdieping. Het door reclamant omschreven gebruik valt ook hieronder, zodat het ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Onduidelijk of bedrijven aan huis zijn toegestaan in Gemengd – 6

Reclamant vraagt zich af hoe het toestaan van bedrijven in de bestemmingsomschrijving van Gemengd – 6, artikel 10.1 zich verhoudt tot het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in artikel 10.3.

Reactie:

Telefonisch is op 30 juni door reclamant nader toegelicht dat het voor hem niet duidelijk was dat het bestemmingsplan publiekrechtelijk bepaalde (bedrijfs)activiteiten aan huis toestaat, terwijl binnen de vereniging van eigenaren privaatrechtelijk andere afspraken kunnen worden gemaakt, waardoor bepaalde activiteiten alsnog kunnen worden uitgesloten, ondanks het feit dat het bestemmingsplan hiervoor geen beletsel vormt.

Voorstel:

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

1.3 Onduidelijk of bedrijven in categorie 2 zijn toegestaan in Gemengd – 6



Reclamant vraagt zich af hoe de bedrijvenlijst zich verhoudt tot de toegestane activiteiten in de bestemming Gemengd – 6 en ziet op de lijst activiteiten staan die naar zijn mening niet toegestaan zijn.

Reactie:

Telefonisch is op 30 juni door reclamant nader toegelicht dat het voor hem niet duidelijk was het bestemmingsplan publiekrechtelijk bepaalde (bedrijfs)activiteiten toestaat, terwijl binnen de vereniging van eigenaren privaatrechtelijk andere afspraken kunnen worden gemaakt, waardoor bepaalde activiteiten alsnog kunnen worden uitgesloten, ondanks het feit dat het bestemmingsplan hiervoor geen beletsel vormt.

Voorstel:

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

2 MFI Beheer B.V., Sint-Agathastraat 21c, 3037 SB Rotterdam

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van de Sint-Agathastraat 19 en 21 en de Lisstraat 6 en 18 (onderdoorgang) en probeert in overleg met drie potentiële kopers de handen ineen te slaan voor een nieuwe gebruiksfunctie van het vastgoed.

2.1 Huidige gebruiksfunctie Lisstraat – Sint-Agathastraat is niet opgenomen

Reclamant ondervindt nadeel omdat het ontwerpbestemmingsplan beperkter is dan het vigerende bestemmingsplan. De huidige gebruiksfunctie is niet opgenomen in het ontwerp, terwijl een deel van de verdiepingen thans nog gebruikt wordt als kantoren. Dit is in het ontwerp niet meer toegestaan. Tevens is de maat van maximaal 150 m2 per vestiging te beperkend, gezien de grotere afmetingen van het complex. Reclamant ziet graag dat de huidige mogelijkheden opnieuw worden mogelijk gemaakt.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan neemt de gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan voor deze locatie over. Het vorige bestemmingsplan staat op de begane grond, naast wonen, plaatselijk tevens kantoren en/of bedrijven toe. Het ontwerpbestemmingsplan is zelfs ruimer als het gaat om de toegestane mogelijkheden, omdat in het ontwerp de bestemming Gemengd – 2 wordt gebruikt. Die bestemming laat op de begane grond een palet aan mogelijkheden toe.

Het huidige gebruik van de verdiepingen als kantoor of bedrijf is niet in het vorige bestemmingsplan geregeld. De verdieping van Sint-Agathastraat 19 wordt al jaren als kantoor gebruikt. Dit gebruik is niet omstreden en dient met het bestemmingsplan te worden gelegaliseerd.

De maat van 150 m2 vindt zijn grondslag in het beleid om niet al te grote bedrijven in woonwijken zoals het Liskwartier toe te staan. Het ter plaatse aanwezige, grotere bedrijf is niet omstreden en dient met het bestemmingsplan te worden gelegaliseerd. Dit kan door het opnemen van een maximum b.v.o. van 500 m2 voor een bedrijf aan de locatie Sint-Agathastraat 19-21.

Voorstel:

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

Regels: Aan artikel 6 Gemengd – 2 sublid 1.d. toe te voegen de zin: "Een vestiging met een maximum van 500 m2 b.v.o. is toegestaan op het adres Sint-Agathastraat 19-21;"



Aan artikel 6 Gemengd – 2 lid 1 een sublid k toe te voegen, luidende: "k. ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor", tevens voor kantoren. Dit betreft het adres Sint-Agathastraat 19;". Ten slotte de overige subleden te henummeren;
Verbeelding: Op de verbeelding ter plaatse van Sint-Agathastraat 19 de functieaanduiding "kantoor" aan te brengen.

2.2 Toestaan kinderdagverblijf op locatie Lisstraat – Sint-Agathastraat

Reclamant vraagt of het mogelijk is om meer functies en gebruiksmogelijkheden toe te staan dan de huidige mogelijkheden, zodat hergebruik van het vastgoed kan worden gestimuleerd. Als voorbeeld wordt een maatschappelijke invulling als kinderdagverblijf genoemd. Reclamant geeft aan dat de vraag naar kinderopvang in de wijk nog steeds groeit en ziet mogelijkheden voor deze specifieke locatie. Daarbij geeft reclamant aan dat de te verwachten overlast van een kinderdagverblijf duidelijk minder is dan de overlast van een aannemerij met machinale houtbewerking en met af en aan rijden van vervoer. Zo nodig zou het kinderdagverblijf mogelijk gemaakt kunnen worden door middel van een vrijstelling of bevoegdheid van B&W om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is meer flexibel als het gaat om de toegestane mogelijkheden, omdat in het ontwerp de bestemming Gemengd – 2 wordt gebruikt. Die bestemming laat op de begane grond een palet aan mogelijkheden toe. Ook het binnenterrein heeft door de bestemming Verkeer – Erf in het ontwerp meer mogelijkheden gekregen dan de bestemming Tuin uit het vorige bestemmingsplan. Het hergebruik van het vastgoed wordt hiermee gestimuleerd. Het ontwerp biedt echter niet de mogelijkheid voor een kinderdagverblijf.

De gemeente Rotterdam is bovendien de laatste jaren meer terughoudend geworden met het bieden van de mogelijkheid voor nieuwe buitenruimte voor kinderdagverblijven op kleine of smalle binnenterreinen. De gemeente ziet nog voldoende ruimte voor kinderdagverblijven op locaties die al van oudsher gebruikt werden voor dit doel, zoals ook (voormalige) schoolgebouwen en schoolpleinen, ook op binnenterreinen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Maatschappelijke voorziening op locatie Lisstraat – Sint-Agathastraat

Reclamant vraagt of het mogelijk is om meer functies en gebruiksmogelijkheden toe te staan dan de huidige mogelijkheden, zodat hergebruik van het vastgoed kan worden gestimuleerd. Als voorbeeld wordt een maatschappelijke invulling zoals een wijkcentrum of een huisartsenpost genoemd. Zo nodig zou dit mogelijk gemaakt kunnen worden door middel van een vrijstelling of bevoegdheid van B&W om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is meer flexibel als het gaat om de toegestane mogelijkheden, omdat in het ontwerp de bestemming Gemengd – 2 wordt gebruikt. Die bestemming laat op de begane grond geen maatschappelijke voorzieningen, zoals een wijkcentrum toe, maar biedt wel een palet aan mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld dienstverlening of praktijkruimte. Het hergebruik van het vastgoed wordt hiermee gestimuleerd.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Toestaan garagebedrijf op erf Lisstraat – Sint-Agathastraat

Reclamant vraagt of het mogelijk is om meer functies en gebruiksmogelijkheden toe te staan dan de huidige mogelijkheden, zodat hergebruik van het vastgoed kan worden gestimuleerd. Als voorbeeld voor het binnenterrein wordt uitbreiding van de stallingsplaats voor het garagebedrijf aan de Lisstraat genoemd, maar ook garageboxen voor de wijk of toekomstige woningen.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is meer flexibel als het gaat om de toegestane mogelijkheden, omdat het binnenterrein niet zoals in het vorige plan, als Tuin, maar als Verkeer – Erf is bestemd. Deze bestemming biedt niet alleen ruimte voor tuinaanleg, maar ook voor terrein ten behoeve van parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn echter geen gebouwen, zoals garageboxen toegestaan. Bouwwerken zoals een carport zijn wel toegestaan. Uitoefening van het garagebedrijf op het binnenterrein is niet aan de orde. Het terrein hoort niet bij de inrichting van het garagebedrijf en uitbreiding van het garagebedrijf is niet passend op deze locatie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Achterbouw toestaan binnen de bestemming Verkeer – Erf

Reclamant merkt op dat met het wijzigen van de bestemming Tuin naar Verkeer – Erf (locatie Lisstraat – Sint-Agathastraat) het niet langer mogelijk is om achterbouw te realiseren ten dienste van de aangrenzende bestemming. Dit is in tegenspraak met het conserverende karakter van het ontwerp. Reclamant ziet graag dat de bestaande mogelijkheden behouden blijven. In de bouwregels van het vorige plan was aangegeven dat achterbouw in een bouwlaag is toegestaan, welke bouwlaag aansluit bij en naar gebruik een geheel vormt met de begane grondverdieping van de aangrenzende bebouwing.

Reactie:

Bij het ontwerpbestemmingsplan is gekeken naar het huidige, toegestane gebruik. Vanwege dat gebruik, met onder meer parkeervoorzieningen, is de bestemming Verkeer – Erf als passend gezien. In deze bestemming is nog steeds de aanleg van tuinen toegestaan, zodat ook transformatie naar tuin tot de mogelijkheden blijft horen. De bestemming Tuin uit het vorige plan biedt tevens de mogelijkheid voor het realiseren van "achterbouw ten dienste van de aangrenzende bestemming" en geeft daarbij gebruiksregels en bouwregels. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van achterbouw in de bestemming Tuin opnieuw. Door nu binnen de bestemming "Verkeer – Erf" het gebruik van tuinaanleg meer precies aan te geven middels het opnemen van de passage "Tuin, zoals bedoeld in artikel 17", ontstaat opnieuw de mogelijkheid van het realiseren van achterbouw, maar uitsluitend in combinatie met het gebruik van de gronden als tuin.

Voorstel:

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

Regels: Artikel 19 Verkeer – Erf, lid 1 sublid a komt als volgt te luiden:

- a. terrein ten behoeve van erfaanleg, de ontsluiting van de aanliggende bebouwing,



voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
Er wordt aan artikel 19.1 een nieuw sublid b toegevoegd luidende:
b. Tuin, zoals bedoeld in artikel 17 van deze regels;
Vervolgens worden de overige subleden henummerd.
Er wordt aan artikel 19.2 een nieuw sublid b toegevoegd luidende:
b. bouwen op voor tuin ingericht terrein conform de bouwregels in artikel 17.2 van deze regels;
Hierna worden de overige artikelen henummerd.

3 Thomas Rouw architect, Noorderhavenkade 46 C3, 3038 XK Rotterdam

Reclamant geeft aan als architect betrokken te zijn bij een mogelijke ontwikkeling van de Sint-Agathastraat 19 en 21 en de Lisstraat 6 en 18 (onderdoorgang).

3.1 Maatschappelijke voorzieningen in Lisstraat – Sint-Agathastraat

Reclamant onderzoekt de mogelijke ontwikkeling en transformatie van de huidige panden naar een aangepaste invulling met onder andere een kinderdagverblijf. Reclamant geeft nadrukkelijk als kanttekening mee het bestemmingsplan niet in de weg te willen zitten en vraagt of het mogelijk is om een maatschappelijke bestemming voor deze locatie op te nemen naast de huidige bestemmingen.

Reactie: (gelijk aan 2.2)

Het ontwerpbestemmingsplan is meer flexibel als het gaat om de toegestane mogelijkheden, omdat in het ontwerp de bestemming Gemengd – 2 wordt gebruikt. Die bestemming laat op de begane grond een palet aan mogelijkheden toe. Ook het binnenterrein heeft door de bestemming Verkeer – Erf in het ontwerp meer mogelijkheden gekregen dan de bestemming Tuin uit het vorige bestemmingsplan. Het hergebruik van het vastgoed wordt hiermee gestimuleerd. Het ontwerp biedt echter niet de mogelijkheid voor een kinderdagverblijf.

De gemeente Rotterdam is bovendien de laatste jaren meer terughoudend geworden met het bieden van de mogelijkheid voor nieuwe buitenruimte voor kinderdagverblijven op kleine of smalle binnenterreinen. De gemeente ziet nog voldoende ruimte voor kinderdagverblijven op locaties die al van oudsher gebruikt worden voor dit doel, zoals ook (voormalige) schoolgebouwen en schoolpleinen, ook op binnenterreinen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4 Reclamant 4

4.1 Regeling voor dakterrassen staat niet in Algemene bouwregels

Reclamant merkt op dat in paragraaf 4.3.6 van de toelichting melding gemaakt wordt van het opnemen van een regeling voor dakterrassen als algemene bouwregel, maar heeft deze niet kunnen vinden. De regeling is van belang omdat reclamant een dakterras heeft. Reclamant veronderstelt dat deze ongetwijfeld zal worden opgenomen en gaat ervan uit daar alsnog inhoudelijk op te mogen reageren.

Reactie:

Abusievelijk is de algemene bouwregel, welke de laatste jaren standaard wordt opgenomen in Rotterdamse bestemmingsplannen niet opgenomen in de algemene bouwregels van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze omissie kan worden hersteld door het opnemen van een extra lid in artikel 37 van de algemene bouwregels.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de volgende algemene bouwregel alsnog op te nemen:

Regels: Aan artikel 37 Algemene bouwregels een extra lid toevoegen, luidende:

37.4 Dakterrassen

Ten behoeve van het realiseren van een dakterras is voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een maximum oppervlak van 6 m² en een maximum hoogte van 2,50 meter. De minimum afstand tussen deze voorziening en de dakrand bedraagt 2,50 meter. De minimum afstand tussen het hekwerk en de dakrand bedraagt 1,5 meter, waarbij de maximum hoogte van het hekwerk 1,20 meter bedraagt. (NB zie ook zienswijze 4.2)

De overige artikelliden worden hernummerd.

4.2 Regeling voor dakopbouwen is gewenst

Reclamant geeft aan dat een regeling voor dakopbouwen gewenst is, aangezien er reeds langere tijd, ook recent nog, dakopbouwen zijn en worden gerealiseerd. Reclamant merkt op dat in de bestemming Wonen – 4 een maximum goot- en bouwhoogte zijn gegeven die onvoldoende zijn om op een vierlaagse woonbebouwing nog een dakopbouw te realiseren. Reclamant verzoekt een hoogteregeling op te nemen die wel voldoende maat is voor gerealiseerde en nog te realiseren dakopbouwen.

Reactie:

In het vorige bestemmingsplan was bij de bestemmingen Wonen en Gemengd I en II een algemene vrijstelling opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van een extra bouwlaag. Een extra bouwlaag kon door B&W worden toegestaan in die gevallen dat realisering van het bouwprogramma dit noodzakelijk maakte en de gegeven stedenbouwkundige situatie zonder bezwaar een meer intensieve bebouwing toeliet. De noodzaak van het bouwprogramma leidend tot meer woningen is niet meer aan de orde, omdat het bouwprogramma van destijds is voltooid.

De behoefte om meer kwaliteit toe te voegen aan woningen, bijvoorbeeld in de vorm van dakterrassen en een praktische ruimte om spullen op te bergen en eventueel een extra verblijfsruimte te realiseren blijft aan de orde. Stedenbouwkundig bestaat hiertegen geen bezwaar, mits goed ingepast. Deze inpassing wordt geregeld met de bepalingen uit de algemene bouwregel voor dakterrassen, voor wat betreft de minimale afstand tot de dakrand en maximale hoogte van het hekwerk.

De maximumhoogte van 2,5 meter is voldoende voor een toegankelijk dakterras, maar legt te veel beperking op voor een meer praktisch gebruik. Dat geldt ook voor het maximum oppervlak van 6 m². Er bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar om voor de maximum hoogte niet 2,5 meter, maar 3 meter aan te houden en voor het maximum oppervlak niet 6 m², maar 25 m² aan te houden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen. De algemene bouwregel voor dakterrassen (zie ook zienswijze 4.2) te vervangen door de algemene bouwregel voor dakterrassen en dakopbouwen:

Regels: Aan artikel 37 Algemene bouwregels het extra lid toevoegen, luidende:

37.4 Dakterrassen en dakopbouwen

Ten behoeve van het realiseren van een dakterras en dakopbouw is op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een maximum oppervlak van 25 m² en een maximum hoogte van 3 meter. De minimum afstand tussen deze voorziening en de dakrand bedraagt 2,50 meter. De minimum afstand tussen het hekwerk en de dakrand bedraagt 1,5 meter, waarbij de maximum hoogte van het hekwerk 1,20 meter bedraagt.

De overige artikelliden worden hernummerd.



Toelichting: De titel van subparagraaf 4.3.6 Regeling dakterrassen te wijzigen in "Regeling dakterrassen en dakopbouwen", de zin "Waarbij het maximale oppervlak van een gebouwde voorziening voor de daktoegang van 6 m2 wordt aangehouden." te vervangen door: "Anders dan in aangrenzende plannen, wordt een ruimere dakopbouw toegestaan van maximaal 25 m2, met een hoogte van maximaal 3 meter, zodat ook een meer praktisch gebruik van de ruimte mogelijk is."

4.3 Onduidelijkheid over mogelijke transformatie naar wonen

Reclamant ziet in paragraaf 6.4 van de toelichting locaties aangegeven waar transformatie naar een woonbestemming mogelijk is. Hij informeert of dit ook geldt voor Bergselaan 186 en 160, want reclamant ziet deze mogelijkheid ook graag voor deze panden.

Reactie:

Beide panden hebben de bestemming Gemengd – 2, waarin wonen op alle lagen is toegestaan. Dus de gevraagde mogelijkheid bestaat reeds.

Voorstel:

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

4.4 Na transformatie huidig gebruik horeca niet meer toestaan

Reclamant is voorstander van een duurzame transformatie van genoemde adres Bergselaan 186. Reclamant ziet graag een regeling (of wijzigingsbevoegdheid) die ervoor zorgt dat het pand na transformatie niet meer gebruikt kan worden voor horeca.

Reactie:

Het horecagebiedsplan noemt als ontwikkelrichting voor het Liskwartier "consolideren" en ziet zelfs mogelijkheden voor een specifieke locatie aan de Bergselaan voor ontwikkelen. In het licht hiervan past het niet om een uitsterfregeling voor horeca aan de Bergselaan 186 op te nemen. Daarom blijft ook na een mogelijke transformatie de horecabestemming op de begane grond mogelijk.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Na transformatie huidig gebruik garagebedrijf niet meer toestaan

Reclamant is voorstander van een duurzame transformatie van genoemde adres Bergselaan 160. Reclamant ziet graag een regeling (of wijzigingsbevoegdheid) die ervoor zorgt dat het pand na transformatie niet meer gebruikt kan worden als garagebedrijf.

Reactie:

Het Liskwartier geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied, waar een zekere menging met bedrijven is toegestaan. Garagebedrijven worden hierin als niet passend gezien. Hierdoor zijn uitsluitend de nog aanwezige garagebedrijven toegestaan. De huidige visie op garagebedrijven gaat uit van het op termijn doen verdwijnen van dat gebruik uit de woonomgeving, zonder bestaande rechten aan te tasten. Dit kan in het bestemmingsplan met een uitsterfregeling worden gerealiseerd.

Voorstel:



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

Regels:

Artikel 6, Gemengd – 2, sublid 1.f wordt gewijzigd, zodat het als volgt komt te luiden: ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (sbi-code 451, 452, 454), met dien verstande dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als garage is vervangen door een gebruik als bedoeld in de subleden a t/m d, het opnieuw in gebruik nemen van de locatie als garage niet is toegestaan. Dit betreft de adressen:

Bergselaan 160;

Lisstraat 20;

Willebrordusstraat 166.

4.6 Hogere waarden besluit is niet toegevoegd

Reclamant merkt op de hogere waarde procedure separaat gevoerd wordt van het bestemmingsplan. Hij gaat ervan uit dat het hogere waarde besluit wordt genomen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook vraagt reclamant of de hogere waarde procedure ook voor de eerste verdieping van het huidige café (Bergselaan 186) wordt gevoerd. Dat zou zijns inziens wel moeten gebeuren.

Reactie:

De hogere waarde procedure loopt zoals reclamant aanneemt, separaat van de bestemmingsplanprocedure. De procedure voor de hogere waarde valt binnen de bevoegdheid van B&W. De bestemmingsplanprocedure binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het ontwerpbesluit voor de hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De adressen Bergselaan 160 en 186 (inclusief de beletage/eerste verdieping) maken onderdeel uit van het ontwerpbesluit.

Voorstel:

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

4.7 Aantal horecavestigingen Bergselaan klopt niet

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 2.4.3 van de toelichting is opgenomen dat er in het deel van de Bergselaan van Hofbogen tot Gordelweg slechts één horecagelegenheid aanwezig is, maar dat moeten er volgens reclamant twee zijn: Bergselaan 186 en Berkelseweg 2 (het is volgens hem onduidelijk of de laatstgenoemde nou wel of niet bij de horeca aan de Bergselaan hoort).

Reactie:

In de aangehaalde paragraaf is aangegeven dat aan de Bergselaan één horecagelegenheid is gevestigd. In dezelfde paragraaf wordt tevens melding gemaakt van de horecagelegenheid gelegen aan de Berkelseweg 2. Dit pand is in de directe nabijheid van de Bergselaan gelegen. Dat het pand aan de Berkelselaan gelegen is in de directe invloedssfeer van de Bergselaan wordt niet betwist.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8 Concept Horecagebiedsplan biedt geen rechtsbescherming

Reclamant merkt op dat de gewenste horecavormen (categorie A, B zonder de activiteiten 8, 9 en 10 van de openingstijden) niet zijn vastgelegd in het



bestemmingsplan; dat gebeurt blijkbaar door middel van het horecagebiedsplan. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het horecagebiedsplan rechtsbescherming biedt voor zowel ondernemers als bewoners en sturingsmogelijkheden biedt op de ontwikkeling van gebieden. Reclamant veronderstelt dat de gemeente eigenaar is van Bergselaan 186. Ziet daarin een belangenconflict, omdat het (kunnen) verhuren van het pand een ander gemeentelijk belang is. Reclamant noemt dit geen rechtszekerheid, maar die wordt ook niet verlangd. Reclamant verlangt wel rechtsbescherming en vindt dit in het bestemmingsplan onvoldoende geregeld. Reclamant verzoekt in het kader van de rechtsbescherming om de gewenste lichte horecavormen (categorie A, B zonder de activiteiten 8, 9 en 10 van de openingstijden) in het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant geeft aan dat als de gemeente af zou willen wijken, bijvoorbeeld via de kruimelregeling, dat kan dat altijd nog, maar in dat geval is reclamant, anders dan nu het geval, nog wel in staat gesteld om zijn rechtsbescherming uit te oefenen.

Reactie:

Wij stellen voorop dat de gemeente Rotterdam niet de eigenaar is van de Bergselaan 186, zodat het mogelijk optreden van een belangenconflict, zoals reclamant veronderstelt, niet aan de orde is.

Het bestemmingsplan vormt uitsluitend in planologisch opzicht het juiste kader om te sturen op kwaliteit en waarborging van de leefbaarheid, maar biedt geen tot zeer weinig sturingsmogelijkheden voor kwalitatieve horeca. In het bestemmingsplan staat slechts een algemene functieomschrijving om in bepaalde panden horeca te exploiteren. Bovendien worden bestemmingsplannen voor 10 jaar vastgesteld, terwijl een exploitatievergunning voor maximaal 5 jaar wordt verleend. Dit alles betekent dat gerichte planvorming, differentiatie, het stellen van vestigingsvoorwaarden ten aanzien van bepaalde exploitatie categorieën in bepaalde gebieden, op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Dat is dan ook de reden waarom horecagebiedsplannen opgesteld worden, waarin de gewenste ontwikkelrichtingen voor horeca beschreven staan. Er wordt daarbij nagegaan of een bepaalde vorm van horeca past binnen het karakter van de buurt en aansluit bij de specifieke wensen, ambities, het karakter en de doelgroep van het gebied. Per buurt/straat/pand wordt aan de hand van de ontwikkelrichtingen beschreven welke vorm van horeca gewenst is en openingstijden (bijvoorbeeld horeca-inrichtingen met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden die van 07.00 uur tot 23.00 uur geopend zijn).

Dit vooraf bestuurlijk vastgesteld, met elkaar samenhangend kader, vormt de grondslag waarbinnen de rechtsbescherming voor reclamant tot uitdrukking komt, omdat een aanvraag om exploitatievergunning niet uitsluitend aan het bestemmingsplan wordt getoetst, maar ook aan de algemene uitgangspunten van de Horecanota 2012-2016 en het desbetreffende horecagebiedsplan. Op basis van deze criteria vindt men in het exploitatievergunning terug: het toegestane oppervlak aan horeca en terrasruimte, openingstijden, het wel of niet mogen aanbieden van alcoholische dranken, etenswaren en het produceren van achtergrondmuziek. Tegen de vergunning kunnen belanghebbenden gedurende een tijdvak van zes weken na de verlening een bezwaarschrift indienen bij de burgemeester en vervolgens desgewenst in beroep gaan bij de Raad van State. Verleende vergunningen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website (<http://www.rotterdam.nl/RotterdamBericht>). Hier staan voor belanghebbenden ook mogelijkheden vermeld om tijdig geïnformeerd te worden over verleende vergunningen in hun woon- of werkomgeving. Het door de Gebiedscommissie Noord in concept vastgestelde nieuwe Horecagebiedsplan Noord 2015-2016 is inmiddels vastgesteld door B&W (april 2015). Dat plan is samen met de Horecanota de nieuwe grondslag zijn voor het verlenen van horecaexploitatievergunningen binnen gebied Noord.



Dit fijnmazige stelsel op basis van vooraf vastgestelde criteria en mogelijkheid van bezwaar/beroep biedt belanghebbenden voldoende rechtszekerheid en adequate mogelijkheden voor wat betreft de rechtsbescherming.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.9 Geen handel in auto's

Reclamant merkt op dat op het adres Bergselaan 160, als gevolg van de functieaanduiding 'garage', tevens handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (sbi-code 451, 452, 454) toegestaan. Volgens reclamant vindt er op dat adres geen handel in auto's en motorfietsen plaats, en gaat het slechts om reparatie en service. Gelet op het gebrek aan de daarvoor benodigde inpandige en/of uitpandige stallingsruimte (showroom, daartoe aan te wenden privé parkeerplaatsen) lijkt 'handel' voor reclamant niet mogelijk en een ongewenste bedrijfsactiviteit. Reclamant verzoekt om de toegestane bedrijfsactiviteiten voor dit adres/pand te beperken tot reparatie en service.

Reactie:

Het is de Rotterdamse praktijk te werken met de lijst van bedrijfsactiviteiten gebaseerd op de lijst van de VNG, ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS. In de lijst worden diverse activiteiten gebundeld, zodat een werkbare lijst ontstaat die enige flexibiliteit kan bieden en ook voor meng- of tussenvormen van de toegestane activiteiten. Verdere detaillering van activiteiten is niet gewenst.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5 Bewoners Bergweg – Liskwartier, p.a. Bergweg 137, 3037 EE Rotterdam

Bewoners (31 maal ondertekend) zien veel positieve ontwikkelingen gepland voor hun woongebied, maar hebben bezwaar tegen verruiming van de bestemming voor het Lipsgebouw, de voormalige wasserij aan de Sint-Agathastraat. Bewoners beamen dat er wat moet gebeuren, want leegstand doet een wijk geen goed. Afspraken zijn nodig rondom het binnenterrein, met name gebruik in de nacht.

5.1 Openbare voorzieningen Zuster Meijboomhof leiden tot overlast

Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplan spreekt over de overlast die beluizen meebrengen. Dat wat voor beluizen geldt, geldt volgens reclamanten ook voor andere openbare voorzieningen, ook als deze als 'niet geluidsoverlastgevend' bestempeld worden. Als voorbeelden worden genoemd: sportschool, kerk, buurthuis, verenigingsgebouw, dansschool, badhuis of sauna, waar bezoekers komen en gaan. Reclamanten vrezen voor omwonenden overlast als gevolg van het komen en gaan van bezoekers, de gesprekken, muziek, het parkeren (van auto's, maar ook scooters!). Ook de bedrijvigheid zal voor omwonenden overlast geven. Ook al heeft men niet de intentie om geluid te produceren. Daar waar mensen komen is dat nu eenmaal het geval.



Reactie:

De verruiming die het bestemmingsplan mogelijk maakt bestaat uit een verbreding van het aantal gebruiksmogelijkheden op gelijkblijvend niveau wat betreft aard en invloed op de woonkwaliteit in de wijk. Wij merken achteraf op dat het woord verruiming de door ons niet bedoelde associaties oproept. Het is echter geenszins de bedoeling de belasting van de wijk te doen toenemen. Een verbreding als hier bedoeld draagt zeker in belangrijke bij aan het voorkomen van leegstand in de wijk en de daarmee samenhangende negatieve effecten, zoals verloedering, achteruitgang van de woonkwaliteit, criminaliteit enz. Het is ook niet zo dat de verbreding gepaard gaat met een toename in de belasting van de woonkwaliteit in de wijk. De verbreding is in feite het – op grond van voortschrijdend inzicht – beter benutten van de beschikbare milieuruimte in de wijk, zonder dat de milieubelasting (in de vorm verslechtering woonkwaliteit enz.) toeneemt. Het bestemmingsplan gaat niet over (het beperken) van organisaties die deze gebruiksmogelijkheden gaan benutten, maar over gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan zelf. Deze gebruiksmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan objectief beperkt.

Het binnenterrein rond de Zuster Meijboomhof is relatief groot. Het Liskwartier is gekenmerkt als een gemengd woongebied (Zie Toelichting par. 6.3.1) waar een zekere menging van functies passend is, mits een redelijke afstand tot de woonbebouwing kan worden aangehouden. Door de afmetingen van het binnenterrein is dit goed mogelijk. In de huidige situatie zijn bedrijven met activiteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Ook bedrijven die 's nachts geluid produceren. Ook openbare voorzieningen zijn in te delen in milieucategorieën. De in het ontwerp toegestane openbare voorzieningen zijn volgens de activiteitenlijst 2009, opgesteld door de VNG, in te delen in de milieucategorie 1 of 2. Bezoekersparkeren en parkeerbalans vormen uitvoeringskwesties die op het niveau van handhaving en omgevingsvergunning worden bepaald. Evenmin kan in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen over sluitingstijden van toegangshekken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Open binnenterrein of parkeerterrein leidt tot meer onveiligheid

Veiligheid is een knelpunt. De parkeerplaats en het voormalig Lipsgebouw grenzen direct aan de achtertuinen van de woningen van reclamanten. Het pad achter het gebouw is afgesloten door hekken die op slot zitten. Als dat verandert vreest reclamant voor inbraken.

Reactie:

De vrees voor onveiligheid en daarmee samenhangende overlast die reclamant aanhaalt, zijn niet het rechtstreekse gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan, zodat daar binnen dit kader geen rekening mee kan worden gehouden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Beperk openingstijden Zuster Meijboomhof

Rekening houdend met de geringe afstand tussen het Lipsgebouw, de parkeerplaats en de woningen aan de Bergweg, alsook de te verwachten geluidsoverlast, pleit



reclamant voor beperkte openingstijden van het terrein.

Een beperkte opening van het terrein op werkdagen tussen 08:00-18:00 uur en in de weekenden tussen 10:00-18:00 uur. De toegangshekken buiten de openingstijden sluiten en alleen toegankelijk voor vergunninghouders.

Geen organisaties zich laten vestigen die grootschalig aantal bezoekers trekken.

Overdag toezicht op het komen en gaan van mensen. Uiteraard blijven mensen geluid produceren, maar aanwezig personeel kan dit in goede banen leiden.

Reactie:

Afspraken over toegankelijkheid van het binnenterrein, parkeren door bezoekers en parkeerbalans vormen uitvoeringskwesties die op het niveau van handhaving en omgevingsvergunning worden bepaald. Evenmin kan in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen over sluitingstijden van toegangshekken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Maak van binnenterrein een prachtige wijktuin

Reclamant veronderstelt dat een wijktuin zoals die in het Oude Westen (ingang West-Kruiskade) met open armen ontvangen wordt. Die wijktuin is overdag geopend en 's avonds gesloten. Op het binnenterrein van Humanitas kan een prachtige wijktuin gemaakt worden waar jong en oud elkaar ontmoeten en waar intergenerationele activiteiten plaatsvinden. Met outdoor sporttoestellen voor senioren kunnen bewoners van Humanitas en andere ouderen uit de wijk gezamenlijk aan hun gezondheid werken. De zichtbaarheid vergroot participatie!

Reactie:

Een groot deel van de voorgestelde functies past binnen de mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. (In Verkeer – Erf zijn nu ook groenvoorzieningen toegestaan. Gemengd – 7 bijvoorbeeld heeft ook een bijeenkomstfunctie.) Het planologisch kader voor de door reclamant gewenste ontwikkeling is derhalve aanwezig.

Voor het overige is het een kwestie van uitvoeringsbeleid van de gemeente welke voorzieningen op welke locaties daadwerkelijk worden getroffen en valt het voorstel van reclamant dus buiten deze bestemmingsplanprocedure, die zich uitsluitend bezighoudt met het scheppen van de planologische voorwaarden.

Voorstel:

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

6 Reclamant 6

Deze reclamant is medeondertekenaar van zienswijze 5, maar voert aanvullend nieuwe argumenten aan.

Reclamant is in gesprek met Gemeente / Gebiedscommissie over het parkeerterrein aan de Zuster Meijboomhof, gelegen naast de voormalige wasserij Lips. Sinds januari 2014 staan de hekken permanent open en is er sprake van zeer veel overlast voor de omwonenden en parkeervergunninghouders.

Op het terrein, dat 90 parkeervakken telt, werd dagelijks door ruim 120 voertuigen her en der geparkeerd. Daarnaast werd er gedeald, geprostitueerd en werd er ook geslapen in auto's op het terrein. Het gebouw van Humanitas fungeert als een groot



klankbord, zodat genoemde handelingen veel geluidsoverlast geven en een onveilig gevoel veroorzaken.

Afspraken zijn nodig rondom het binnenterrein, want vooral in de nacht ontstaat veel overlast en een zeer onveilig gevoel. De gemeente heeft al een aantal stappen gezet in het kader van het beheer (borden, flyers, surveilleren op foutparkeren) en onderzoekt ook de gevolgen van volledige afsluiting van het terrein.

6.1 Verruiming bestemming wasserij leidt tot geluidsoverlast

Door het verruimen van de bestemming Gemengd – 7 voor het Lipsgebouw, de voormalige wasserij aan de Sint-Agathastraat zal er vanuit het gebouw geluidsoverlast kunnen ontstaan naar de aangrenzende woningen in het geval dat er een dansschool of sportschool gevestigd gaat worden, waarbij er per uur veel mensen zullen komen en gaan.

Reactie:

zie 5.1.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Bereikbaarheid van Gemengd – 7 op binnenterrein is niet geregeld

Het pand van de voormalige wasserij ligt op een afgesloten parkeerterrein, waardoor het voor klanten van een toekomstig bedrijf niet mogelijk is om toch al bij het bedrijf te komen. Reclamant mist de visie van de gemeente hierop en is bereid om mee te denken om voor alle partijen tot een goede oplossing te komen.

Reactie:

Het pand op het binnenterrein is in principe via twee poorten te bereiken (ter hoogte van Sint-Agathastraat 54 en ter hoogte van Bergweg 97). Vanzelfsprekend heeft het afsluiten van die poorten effect op de vrije bereikbaarheid van de locatie, maar dit geldt voor het binnenterrein als geheel. Op het niveau van beheer en uitvoering worden maatregelen getroffen om het terrein volledig of gedeeltelijk af te sluiten en worden afspraken gemaakt over toezicht. Wij danken reclamant voor de bereidheid mee te denken over het probleem, maar de materie valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Voorstel:

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

7 Meerdere bewoners Liskwartier

Enkele bewoners uit het Liskwartier hebben hun zienswijzen en ideeën met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 2015 gebundeld. De volgende onderwerpen komen aan de orde: Zuster Meijboomhof, Binnenterrein aan o.a. Ackersdijkstraat, Koningsveldeplein en Hofbogen. Ten slotte wordt het ontbreken van een Cultuurhistorische Verkenning aan de orde gesteld.

Zuster Meijboomhof

De Zuster Meijboomhof wordt omringd door woningen en woningen met voorzieningen voor ouderen. Tevens staat er het gebouw van de voormalige wasserij. Met uitzondering van het gebouw van de wasserij, grenzen de achterkanten van de woningen en bedrijven aan de hof. De hof is ingericht als (betaald) parkeerterrein voor particulieren en bedrijven; 55 van de 90 plaatsen zijn verhuurd. Afwisselend was de hof



helemaal afgesloten, of dag en nacht toegankelijk. Het qua ruimtelijke beleving besloten karakter van de hof gaf bij toegankelijkheid (overdag en 's nachts) aanleiding tot het gebruiken en verhandelen van drugs en tot prostitutie hetgeen gepaard ging met forse geluidsoverlast voor omwonenden. Geluid vanuit de hof wordt weerkaatst tegen de hoge wand van het gebouw van Humanitas.

Het relatief grote gebouw in de hof (voormalige wasserij) bestaat uit een grote hal, gelijkvloers, en deels een eerste verdieping, oorspronkelijk in gebruik als kantoor. Het staat nu leeg en wordt (onder andere) gebruikt voor het trainen van politiehonden. Er wordt een nieuwe bestemming voor gezocht.

In het huidige bestemmingsplan (2005) worden verschillende bedrijfssoorten voor de voormalige wasserij toegestaan (Milieucategorie 2), waaronder badhuizen en saunabaden. In het ontwerpbestemmingsplan 2015 worden daaraan verschillende (mogelijke) functies toegevoegd: gebruik door bedrijven op het gebied van cultuur, ontspanning en sportvoorzieningen zoals fitness of een dansschool, en ook maatschappelijke voorzieningen als verenigingsleven, welzijnsinstelling, religie.

7.1 Verruiming bestemming voormalige wasserij leidt tot geluidsoverlast

Hoewel er in het ontwerpbestemmingsplan strikte normen aan geluid worden gesteld, maakt reclamant zich als bewoner zorgen over geluidsoverlast.

Reclamant is het niet eens met de in het huidige bestemmingsplan genoemde functies (badhuizen, saunabaden), noch met de in het ontwerpbestemmingsplan beschreven uitbreiding van functies op het gebied van cultuur, ontspanning en sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Reclamant rekent het tot acceptabele invulling als bijvoorbeeld een medische kliniek of een woonfunctie (al of niet in combinatie met werk aan huis). Er dient dan wel over bereikbaarheid van deze functies te worden nagedacht: de ervaringen uit het verleden leren dat het openstellen van het parkeerterrein geen optie mag zijn.

In het concept bestemmingsplan gaat het om functies die in het algemeen veel bezoekers trekken. De bezoekers van deze functies (met een veelal bovenwijks karakter) komen voornamelijk per fiets, auto of bromfiets. Op gezette tijden, vooral in de avonduren, zullen groepen bezoekers, deelnemers aan de verschillende lessen, elkaar aflossen. De komende bezoekers begroeten elkaar terwijl ze hun voertuig stallen, vertrekkende bezoekers praten nog na en starten hun motoren. De hof is daarmee elke avond op gezette tijden een aantrekkelijke ontmoetingsplaats waar het een komen en gaan is van bezoekers met het bijbehorende rumoer. De muur van het gebouw van Humanitas fungeert als klankbord; het geluid wordt versterkt in de richting van de woningen rondom.

Vooraf in de zomer zullen bezoekers bij mooi weer blijven hangen. In de zomer, als bewoners hun slaapkamerramen – veelal aan de achterkant van de woningen – open zetten. Vooral bewoners aan de Bergweg zijn op de achterkant aangewezen: aan de voorkant zorgt verkeer voor lawaai en stank. De overlast van parkeren, drugs en prostitutie in de tijd dat de Zuster Meijboomhof open was, ligt de bewoners nog vers in het geheugen.

Voor functies als fitness, dansschool en dergelijke is muziek een belangrijk onderdeel. De inspanningen bij dergelijke activiteiten maken de ruimte warm en benauwd, zodat al gauw de ramen zullen worden geopend en geluid ook op die manier door de hof zal klinken, versterkt en weerkaatst door het gebouw van Humanitas.

Reactie:

zie 5.1

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



7.2 Voorkom sloop en andere verkaveling scholen op binnenterrein

Reclamant geeft aan dat het binnenterrein Ackersdijkstraat, Berkelselaan, Bieslandstraat, Delfgauwstraat een schoolvoorbeeld is van de bouw van scholen op Rotterdamse binnenterreinen. De twee aanwezige schoolgebouwen en de buitenkant van het voormalige badhuis daartussen zijn vrijwel in de oude staat gebleven, waar jongens- en meisjesschool – met aparte ingang en eigen schoolplein – duidelijk zichtbaar zijn. Reclamant is het niet eens met de in het bestemmingsplan toegestane mogelijkheid om deze gebouwen te slopen en een andere verkaveling toe te staan.

Reactie:

De wijze waarop de locatie in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is vloeit rechtstreeks voort uit de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan reeds bood. Er bestaat geen aanleiding om de locatie meer gedetailleerd te bestemmen en daarmee de huidige mogelijkheden in te perken. De vorm van bestemmen is in Rotterdam gebruikelijk voor dit soort gebouwen en biedt enige flexibiliteit indien sprake is van vervangende nieuwbouw. Wij zien echter geen grond om over te gaan tot het slopen van het gebouw.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Bestemming wonen toestaan in school op binnenterrein

Reclamant verzoekt om ter plaatse van de scholen op het binnenterrein Ackersdijkstraat, Berkelselaan, Bieslandstraat, Delfgauwstraat de bestemming te verruimen, zodat de gebouwen ook voor "Wonen" gebruikt kunnen worden. Het behoud van typische bebouwing met een historie wordt tegenwoordig ook in Rotterdam onderschreven. Zowel de bestemming "school" als de bestemming "wonen", al of niet in combinatie met een geluidsarm bedrijf, zouden voor de bestaande gebouwen een goede bestemming zijn. Reclamant geeft aan dat de praktijk uitgewezen heeft dat oude schoolgebouwen uitstekend tot woningen te verbouwen zijn.

Reactie:

De voorgestelde gebruiksmogelijkheden van de scholen zijn afgeleid van het vorige bestemmingsplan en direct vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente wil de mogelijkheden uit het vorige plan ook in het nieuwe plan bieden en heeft geen aanleiding gezien om op voorhand nieuwe stedenbouwkundige studies te doen waaruit mogelijk een ander gebruik van de scholen zou ontstaan in het nieuwe bestemmingsplan.

Dit neemt niet weg dat er mogelijkheden zijn om voor bepaalde initiatieven vanuit de samenleving af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden bijzondere juridische procedures om de kwaliteit van het initiatief of project en de belangen van de omgeving en van belanghebbenden te waarborgen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Leg rooilijnen nieuwe Koningsveldeplein meer precies vast

Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan te borgen dat de openbare ruimte van het Koningsveldeplein bij nieuwbouw een meer vierkante (gunstige) vorm krijgt,



bijvoorbeeld door voor de rooilijnen een beperkt aantal verschillende alternatieven aan te geven.

Het niet vastleggen van de rooilijnen kan tot gevolg hebben dat een bebouwingsplan ongunstig is voor de vorm en bruikbaarheid van de openbare ruimte die immers afhankelijk is van de rooilijnen van de nieuwbouw.

Reactie:

De voorgestelde rooilijnen zijn afgeleid uit het vorige bestemmingsplan en zo mogelijk direct vertaald naar het nieuwe ontwerp. De gemeente wil de wijzigingsmogelijkheid uit het vorige plan ook in het nieuwe plan bieden. De wijzigingsregels leiden tot een meer vierkante vorm van de openbare ruimte, maar de regels zijn flexibel en toepasbaar in meer situaties. Er zijn op voorhand geen nieuwe stedenbouwkundige studies gedaan die hadden kunnen leiden tot andere of meer gedetailleerde regels voor het nieuwe bestemmingsplan.

In de procedure om te komen tot het uitvoeren van een wijzigingsplan zijn voldoende mogelijkheden opgenomen om de kwaliteit van het bouwplan en de omgeving te waarborgen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.5 Leg bouwhoogten bebouwing Koningsveldeplein meer precies vast

Reclamant voorziet problemen met lichttoetreding en bezonning als voor de nieuwe bebouwing aan het Koningsveldeplein overal een maximum bouwhoogte van 13 meter wordt toegestaan.

De tuinen van de Willebrordusstraat bijvoorbeeld zijn ondiep en ongunstig qua oriëntatie. Ook de locatie aan de Koningsveldestraat levert volgens reclamant problemen op voor de bezonning van de woningen aan de overkant.

Reactie:

De gemeente wil de wijzigingsmogelijkheid uit het vorige plan ook in het nieuwe plan bieden. De voorgestelde bouwhoogten en afstanden zijn afgeleid uit het vorige bestemmingsplan en waar mogelijk direct vertaald naar het nieuwe ontwerp. De toegestane bebouwing ligt op 18 meter afstand van de achtergevel van de Willebrordusstraat. Die afstand komt overeen met de huidige, maar het klopt wel dat de huidige bebouwing lager is. De wijzigingsregels zijn flexibel in het belang van de toepasbaarheid op meerdere mogelijke situaties, zonder op voorhand nieuwe stedenbouwkundige studies te moeten doen waaruit mogelijk andere of meer gedetailleerde regels zouden kunnen ontstaan voor het nieuwe bestemmingsplan. In de procedure van het uitvoeren van een wijzigingsplan zijn voldoende mogelijkheden opgenomen om de kwaliteit van het bouwplan en de omgeving te waarborgen, waaronder een terinzagelegging van het wijzigingsplan met mogelijkheid tot bezwaar en beroep.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.6 Verruim mogelijkheden voor nieuwe bebouwing Koningsveldeplein

Een gecombineerde bestemming, bijvoorbeeld Gemengd – 2 kan de buurt verlevendigen, doordat er overdag meer mensen aanwezig zijn.

Reactie:



De voorgestelde functies zijn afgeleid uit het vorige bestemmingsplan en direct vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente wil de mogelijkheden uit het vorige plan ook in het nieuwe plan bieden en heeft geen aanleiding gezien om op voorhand nieuwe functies toe te voegen ter verlevendiging van het Koningsveldeplein. In de procedure van het uitvoeren van een wijzigingsplan zijn voldoende mogelijkheden beschikbaar om een concrete en kwalitatieve invulling hieraan te geven.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.7 Bestemmingsplan heeft een duidelijke definitie van detailhandel nodig

Reclamant mist een duidelijk geformuleerde afbakening van het begrip "detailhandel", waardoor verwarring ontstaat over de gebruiksmogelijkheden van de Hofbogen. Nu het beleid van de overheid zich richt op minder regels zou het bestemmingsplan terughoudend moeten zijn in de kaderstelling, zodat spontaan ondernemerschap en creativiteit voldoende kansen worden geboden. Juist onder de bogen en in de nabijheid ervan zijn immers de laatste jaren initiatieven ontplooid, waarvan men daarvóór niet had kunnen dromen. (Voorbeelden: Luchtsingel, ZOHO gebied, VESPA-verhuur, koffiebrander).

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan creatieve initiatieven en spontaan ondernemerschap onder de bogen niet in de weg moet staan en vraagt om een definitie van detailhandel die hierop inspeelt.

Reactie:

Er is in het bestemmingsplan een definitie opgenomen voor detailhandel. Dit is omschreven in artikel 1, de begripsbepalingen: "Het bedrijfsmatig te koop aan bieden, waaronder de uitstalling tot verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."

Ondanks deze begripsbepaling kan verwarring ontstaan als sprake is van nevenactiviteiten naast hoofdactiviteiten. Het ontwerpbestemmingsplan laat in de Hofbogen diverse productiebedrijven toe. Het is toegestaan dat deze bedrijven ter plaatse vervaardigde goederen verkopen. Dit past binnen de gemeentelijke detailhandelsvisie, alsook binnen de uitzonderingen van het provinciaal beleid, maar is onvoldoende duidelijk in de gebruiksregels van de bestemmingen omschreven.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Aan artikel 6 Gemengd – 2 lid 4, artikel 7 Gemengd – 3 lid 3 en artikel 10 Gemengd – 6 lid 3, bij de specifieke gebruiksregels een tweede sublid toe te voegen, luidende "Bij bedrijven genoemd onder lid 1 is detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen toegestaan."

7.8 Sluit verbinding voor fietsers op dak van de Hofpleinlijn uit

Reclamant onderschrijft de bestemming verblijfsgebied voor het dak van de Hofpleinlijn, maar vindt dat een bestemming als verbinding voor fietsers moet worden uitgesloten.

Niet voor de eerste keer maakt de werkgroep "Vrienden van de Hofpleinlijn" bezwaar tegen een fietspad op het dak van de Lijn. Daarvoor zijn verschillende redenen: Een fietspad is voor omwonenden (uit Bergpolder, Liskwartier en eveneens uit de Agniesebuurt) niet bruikbaar: op- en afritten vragen een aanzienlijk ruimtegebruik naast



het viaduct; die ruimte is niet voorhanden. Een stukje over het dak fietsen (bijvoorbeeld naar het centrum) blijft daarmee voor omwonenden buiten beeld.

Reclamant geeft aan dat het dak ongeveer 6 meter breed is. Omdat een fietspad al snel 3,50 meter breed is, blijft er onvoldoende ruimte over voor voetgangers (wijkbewoners onder wie kinderen). Een opgang voor voetgangers (trap of redelijk steile hellingbaan) is in de omliggende buurten wel haalbaar. Voor fietsers is parallel aan het viaduct al een route aanwezig: enige jaren geleden is een uitstekend fietspad aangelegd (Bergsingel, Noordsingel), onder andere met Europese subsidie.

Reactie:

De inrichting van het dak van de Hofbogen betreft een uitvoeringskwestie van het bestemmingsplan. Het klopt dat een fietsverbinding een grote claim legt op het totale ruimtegebruik van het dak. Ook zijn diverse voorzieningen nodig om het niveau te bereiken, waardoor het minder aannemelijk is dat het dak van de Hofbogen gebruikt zal gaan worden voor een fietsverbinding. Het is niet nodig om bepalingen in de regels op te nemen die het gebruik als fietsverbinding tegengaan.

Voor een beter begrip is het echter goed om de toelichting aan te passen, zodat in paragraaf 4.3.1 niet meer gesproken wordt van een mogelijke fietsverbinding.

Voorstel:

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

Toelichting: In paragraaf 4.3.1 de zin "Een verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) is niet uitgesloten." te vervangen door de zin "Een verbinding voor voetgangers is niet uitgesloten."

7.9 Kaders voor sloop, tijdelijk herstel zijn nodig voor de eindbogen

Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan kaders moeten worden aangegeven voor sloop dan wel tijdelijk herstel van de eindbogen van de Hofpleinlijn bij de A20, zodanig dat ook hier ruimte is voor creatieve, eventueel tijdelijke oplossingen.

Afbraak van de bogen over de A20 was noodzakelijk vanwege de te korte en daardoor gevaarlijke oprit van de A20. Graffiti vindt in het algemeen daar een plek waar een onduidelijke inrichting van de ruimte aanwezig is. Aangezien een definitieve oplossing op zich laat wachten en ook een (lichte) brug naar de overkant nog tot de opties behoort, ligt het voor de hand om een tijdelijke, maar wel aantrekkelijke oplossing ruimte te geven.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor diverse oplossingen voor de eindbogen (zoals creatieve productiebedrijven) en bestemmingen in de directe omgeving en daarmee ruimte voor aantrekkelijke tijdelijke of definitieve oplossingen. Het bestemmingsplan beperkt zich tot het scheppen van het uitvoeringskader over een termijn van 10 jaar en richt zich niet op tijdelijke oplossingen. Er zijn voldoende wettelijke mogelijkheden om tijdelijk af te wijken van het plan, maar dat valt binnen het uitvoeringskader en niet binnen deze vaststellingsprocedure.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



7.10 Stel de cultuurhistorie veilig door afronding van de Verkenning

In het ontwerpbestemmingsplan wordt op veel plaatsen verwezen naar de cultuurhistorische waarde van objecten.

Reclamant geeft aan dat een Cultuurhistorische Verkenning die aan deze waarden ten grondslag moet liggen, in concept is vervaardigd. Reclamant doet een dringend beroep op de gemeente Rotterdam om de Verkenning af te ronden en op basis daarvan de cultuurhistorische waarden in het Liskwartier te bepalen en veilig te stellen. Op basis hiervan kan het aanzien van het Liskwartier in de toekomst beter behouden blijven.

Reactie:

Het afronden van de Cultuurhistorische Verkenning voor het Liskwartier maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan of het bestemmingsplanproces. Derhalve valt het buiten het bereik van deze vaststellingsprocedure.

Voorstel:

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

8 V.d. Heijden (namens Bergweg Vastgoed BV) Postbus 77, 5268 ZH Helvoirt

Reclamant heeft een tweetal objecten in eigendom aan de Bergweg in het Liskwartier, grenzend aan het binnenterrein Zuster Meijboomhof.

8.1 Detailhandel op Bergweg 149-151 is groter dan 150 m2 b.v.o.

Reclamant geeft aan dat de bebouwing sinds jaar en dag in gebruik is als supermarkt (door de 'diersuper' Jumper). Dit is overeenkomstig de 'oude' en 'nieuwe' bestemming. De supermarkt heeft op de begane grond een oppervlak van 610 m2 b.v.o. Dit strookt niet met het genoemde maximum (150 m2) in de bouwregels van artikel 5.1.

Reclamant verzoekt om de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden (t.b.v. wonen, detailhandel én supermarkt) van het voorafgaande plan op te nemen.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan gaat ervan uit dat de gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan ook voor deze locatie weer worden opgenomen. Het vorige bestemmingsplan staat op de begane grond, naast wonen tevens 'winkelvestigingen' met een maximum van 150 m2 b.v.o. toe. Op de locatie is reeds lang een grotere vestiging aanwezig.

Het huidige gebruik van de begane grond voor detailhandel is toegestaan in verband met het overgangsrecht uit het vorige bestemmingsplan. Het huidige gebruik is niet omstreden en dient met het bestemmingsplan te worden gelegaliseerd. Dit kan door het opnemen van een maximum b.v.o. van 610 m2 voor een detailhandelsvestiging aan de locatie Bergweg 149-151.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Aan artikel 5 Gemengd – 1 sublid 1.b. toe te voegen de zin "Een vestiging met een maximum van 610 m2 b.v.o. is toegestaan op de begane grond van Bergweg 149-151;"



8.2 Leegstand Meijboomhof kans voor herontwikkeling naar woonfunctie

Reclamant constateert dat de gebruiksmogelijkheden op het achterliggende terrein Sint-Agathastraat/Zuster Meijboomhof verruimd worden voor een behoud van een zo flexibel mogelijke bestemmingsregeling.

Reclamant vindt dat de variëteit qua aard, opzet en omvang van de organisaties die zich binnen de grenzen van een dergelijke bestemmingsomschrijving kunnen vestigen schier onuitputtelijk is. Veel van de binnen de bestemming passende functies hebben een duidelijke publieksgerichte en daarmee publiek- en verkeersaantrekkende werking, met gebruik tot in de avond of zelfs nachtelijke uren.

Dergelijke gebruiksfuncties verdragen zich zeer slecht met de omliggende woonfuncties van de bebouwing rondom het binnenterrein. Dit klemt temeer daar deze bestemmingsverruiming in strijd is met het in de toelichting geformuleerde beleid ten aanzien van de binnen de bestemmingsplangrenzen gesitueerde binnenterreinen. In de toelichting bij het bestemmingsplan worden aan de betreffende binnenterreinen belangrijke waarden toegekend, vooral de bijdrage aan de woonkwaliteit in dit deel van de stad. De verruiming van de mogelijkheden is een aanslag op de woonkwaliteit.

De gegeven motivering (voorkomen van leegstand) kan volgens reclamant geen onderbouwing vormen. Leegstand biedt namelijk de mogelijkheid om tot een herontwikkeling te komen die wel past binnen het geformuleerde beleid, woonkwaliteit verhogen. Reclamant ziet mogelijkheden voor herontwikkeling naar bijvoorbeeld een woonfunctie met een meer kleinschalige omvang in een omgeving met meer groen en betere mogelijkheden voor ontsluiting aan de achterzijde voor percelen aan de Bergweg of Sint-Agathastraat. Zo kan een nieuw woonmilieu ontstaan en krijgen panden aan Sint-Agathastraat en Bergweg een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

Reactie:

De verruiming die het bestemmingsplan mogelijk maakt bestaat uit een verbreding van het aantal gebruiksmogelijkheden op gelijkblijvend niveau wat betreft aard en invloed op de woonkwaliteit in de wijk. Wij merken achteraf op dat het woord verruiming de door ons niet bedoelde associaties oproept. Het is echter geenszins de bedoeling de belasting van de wijk te doen toenemen. Een verbreding als hier bedoeld draagt zeker in belangrijke bij aan het voorkomen van leegstand in de wijk en de daarmee samenhangende negatieve effecten, zoals verloedering, achteruitgang van de woonkwaliteit, criminaliteit enz. Het is echter niet zo dat de verbreding gepaard gaat met een toename in de belasting van de woonkwaliteit in de wijk. De verbreding is in feite het – op grond van voortschrijdend inzicht – beter benutten van de beschikbare milieuruimte in de wijk, zonder dat de milieubelasting (in de vorm verslechtering woonkwaliteit enz.) toeneemt. Het bestemmingsplan gaat niet over (het beperken) van organisaties die deze gebruiksmogelijkheden gaan benutten, maar over gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan zelf. Deze gebruiksmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan objectief beperkt.

Leegstand biedt inderdaad mogelijkheden tot ontwikkeling, zoals reclamant aangeeft. Evenwel is daarnaar geen onderzoek gedaan, omdat het in dit geval gaat om een in principe conserverend plan. Dit neemt niet weg dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening, binnen de gebruiksmogelijkheden die het conserverend plan reeds biedt, moet worden gestreefd naar een optimale benutting van de beschikbare gebruiksmogelijkheden, te meer omdat in dit tijdsgewricht van een economische terugval leegstand vaker voorkomt, maar dit toch zo veel als mogelijk moet worden voorkomen. Dit gaat in dit geval niet ten koste van de leefbaarheid in de wijk juist vanwege het feit dat de verruiming blijft binnen de speelruimte van het geldende bestemmingsplan.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Reclamant constateert dat grotendeels gehoor is gegeven aan de door reclamant verzochte aanpassingen inzake de provinciale belangen ten aanzien van de detailhandel.

Reclamant gaat ervan uit dat het plan op basis van de regels minder dan 2000 m² b.v.o. aan detailhandel in het plangebied toevoegt. Reclamant acht dit aanvaardbaar. Daarbij neemt reclamant in aanmerking dat in de toelichting is aangegeven dat circa 1800 m² detailhandel uit het bestemmingsplan geschrapt wordt ten opzichte van het vigerende plan.

In de provinciale verordening is bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden en wijken.

Buiten de bestaande winkelconcentraties zijn uitsluitend vormen van detailhandel toelaatbaar die zijn benoemd in artikel 2.1.4. derde lid "uitzonderingen buiten de centra". Een van dergelijke uitzonderingen is gemaakt voor ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf.

In de toelichting op de Verordening Ruimte 2014 is aangegeven dat het provinciale detailhandelsbeleid er enerzijds op gericht is om de structuur van de detailhandel zo veel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds dient het provinciale beleid de dynamiek in de detailhandel te bevorderen vanwege het grote economische belang van deze sector.

9.1 Alleen ondergeschikte detailhandel voor ter plaatse gemaakte goederen

Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met de provinciale Verordening Ruimte 2014 artikel 2.1.4. derde lid, sub c, omdat in diverse woonbestemmingen ondergeschikte detailhandel wordt mogelijk gemaakt, maar daarbij ten onrechte niet is opgenomen dat het moet gaan om ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf. Verondersteld wordt dat de gemeente in het bestemmingsplan gebruik heeft willen maken van genoemde uitzondering voor ondergeschikte detailhandel buiten de centra.

Gevraagd wordt deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen of de regels in overeenstemming te brengen met genoemd voorschrift.

Reactie:

Met de regeling die werken aan huis mogelijk maakt, beoogt de gemeente Rotterdam – in het kader van de zorg voor haar inwoners – dezen een mogelijkheid te bieden om op zeer beperkte schaal de eerste stap te zetten naar een eigen bedrijf. Ondergeschikte detailhandel is een noodzakelijk en logisch uitvloeisel hiervan. Producten en creaties moeten immers ook kunnen worden afgezet, en gezien de aard en schaal van werken aan huis is een directe afzetmogelijkheid in economisch opzicht adequaat. De gemeenteraad heeft met het reeds langer dan 10 jaar bestaan van "ondergeschikte detailhandel" uitdrukkelijk niet de bedoeling gehad een uitzonderingsregel die de provinciale verordening Ruimte 2014 biedt, te benutten noch te frustreren. De gemeenteraad heeft hiermee uitsluitend de bedoeling gehad degenen die een beroep of bedrijf aan huis uitoefenen een mogelijkheid te bieden afzet te vinden voor hun



producten of creaties; dit als logisch gevolg van het produceren of creëren aan huis. Het staat de gemeenteraad vrij die regels vast te stellen welke hij in het belang van zijn burgers nodig acht. Reclamant heeft – los hiervan – niet aangetoond of, en zo ja, in welke zin zijn belangen worden geschaad met de instandhouding van deze regeling.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Bij Rijksweg A20 horende voorzieningen in Groen

De Rijksweg A20 is voor een deel bestemd als Verkeer – Autosnelweg, voor het andere deel is de rijksweg toegestaan in de bestemming Groen, ter plaatse van de aanduiding "viaduct" [sv-vd]. De bestemmingsomschrijving van artikel 12 maakt onvoldoende duidelijk dat ter plaatse van bij de rijksweg horende voorzieningen zijn toegestaan. Wij stellen u voor de bestemmingsomschrijving van artikel 12 Groen te verduidelijken, zodat bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, portalen ten behoeve van bewegwijzering, geluidswerende voorzieningen en dergelijke zijn toegestaan. De subleden 12.1 d en e komen dan te luiden:

- d. ter plaatse de aanduiding "viaduct" [sv-vd], tevens voor een viaduct ten behoeve van verkeer op respectievelijk de Rozenlaan en de Rijksweg A20, met bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, portalen ten behoeve van bewegwijzering e.d.;
- e. geluidswerende voorzieningen, voor zover de gronden zijn gelegen langs de rijksweg;



Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor :

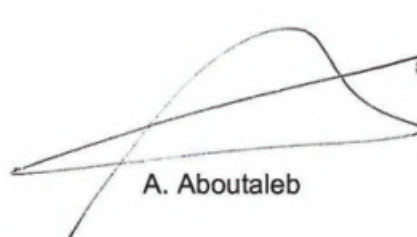
1. de zienswijzen met nummer 1.2, 1.3, 4.3, 4.6, 5.4, 6.2. en 7.10 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.1, 2.5, 4.1, 4.2, 4.5, 7.7, 7.8 en 8.1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Liskwartier", NL.IMRO.0599.BP1063Liskwartier-on02 met bijbehorende ondergrond GBKR 128568, 128569, 128570, 129568, 129569 en 129570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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 1: ontwerpbestemmingsplan "Liskwartier";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijze(n);
Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen
Bijlage 5: advies gebiedscommissie Noord d.d.15 juli 2015.



Bestemmingsplan Liskwartier

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015
(raadsvoorstel nr. 15bb7337);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 1.3, 4.3, 4.6, 5.4, 6.2, en 7.10 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.1, 2.5, 4.1, 4.2, 4.5, 7.7, 7.8 en 8.1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Liskwartier', NL.IMRO.0599.BP1063Liskwartier-on02" met bijbehorende ondergrond GBKR 128568, 128569, 128570, 129568, 129569 en 129570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders, met uitzondering van artikel 39, wetgevingszone – wijzigingsgebied 1, en deze te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan 'Liskwartier';
5. de verbeelding conform aan te passen door de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' uit het ontwerpbestemmingsplan 'Liskwartier' te schrappen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2016.

De griffier,



plv.

De voorzitter,

