

Rotterdam, 8 september 2015

15bb6904

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Kreekhuizen"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1 en 2.2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kreekhuizen", NL.IMRO.0599.BP1067Kreekhuizen-on01 met bijbehorende ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562 en 133563 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Geen



Toelichting:

Aanleiding

Op 27 januari 2015 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 "Kreekhuizen". 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.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied Kreekhuizen is een deel van Groot IJsselmonde-zuid en ligt tussen het spoor, de Olympiaweg, de Kreekse Boezem en de Kreekhuizenlaan. Het Wartburgcollege aan de Zuidkreek en een deel van het sportpark De Groote Stee aan de Smeetslandseweg vallen buiten het plangebied.

Ontwikkelingen

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 veranderingen. Daarnaast worden de volgende aspecten voorzien:

1. Woningtypologie meer flexibel bestemmen:

Het vorige plan maakt voor woningtypen onderscheid in gestapeld, niet-gestapeld en laagbouwoningen. Dit onderscheid biedt niet de gewenste flexibiliteit om bijvoorbeeld eengezinswoningen te maken op locaties waar nu stroken met appartementgebouwen aanwezig zijn. Het bestemmen als "Wonen" kan die flexibiliteit naar de toekomst wel bieden.

2. Maatschappelijke voorzieningen:

Het vorige bestemmingsplan maakt geen onderscheid in geluidsgevoeligheid zoals dat nu noodzakelijk is. Het bestemmingsplan zal geen nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals kinderdagverblijven) meer toestaan langs de Olympiaweg (dit betreft de locaties van de scoutinggroep en het speeltuintje).

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidgevoelige situaties aan het Kreekplein 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. Het besluit zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Financiële en juridische consequenties / aspecten

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 een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Advisering Gebiedscommissie IJsselmonde

De directeur van Gebiedscommissie IJsselmonde heeft namens deze gebiedscommissie een positief advies uitgebracht.

De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden op de inloopavond van 10 juni 2015. Tevens is de gebiedscommissie in kennisgesteld van de zienswijze van Woonbron op het bestemmingsplan Kreekhuisen van 3 juni 2015 (kenmerk 15/40577). Wat de zienswijze van Woonbron betreft is de gebiedscommissie van mening dat de door de woningbouwcorporatie voorgestelde wijziging met het oog op de toekomstige realisatie van zogenaamde prachthuizen en aangrenzende parkeervoorzieningen aansluit bij de opvattingen van de gebiedscommissie over de toekomstige ontwikkeling van Kreekhuisen. De gebiedscommissie acht dit een positieve en gewenste ontwikkeling voor Kreekhuisen en adviseert dan ook deze zienswijze te betrekken bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het overige heeft de gebiedscommissie geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de uitgangspunten en doelstellingen van het gebiedsplan IJsselmonde.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingekomen afkomstig van de elektriciteitsnetbeheerder TenneT en woningcorporatie Woonbron.

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 TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem (TenneT)

1.1 Aanwezige hoogspanningsverbinding aangeven

Netbeheerder TenneT constateert dat het ontwerpbestemmingsplan Kreekhuisen geen rekening houdt met de aanwezige ondergrondse 150 kV transportverbinding. Deze verbinding ligt langs de grens van het plan, ter hoogte van het Kreekhuisenplein. Ter bescherming van het belang van de verbinding verzoekt TenneT om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" op te nemen. En deze verbinding met een belemmerde strook aan weerszijden op de verbeelding aan te geven. TenneT geeft hiervoor een tekstvoorstel, gebaseerd op naastgelegen



bestemmingsplannen, waar deze verbinding al wel is opgenomen.

Reactie:

Abusievelijk is de aanwezige transportverbinding met belemmerde strook niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, zoals te doen gebruikelijk is. In het vooroverleg is deze omissie niet aan het licht gekomen. Aan het verzoek kan met het volgende voorstel worden voldaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

Toelichting: De tekst in paragraaf 4.3.6. Leidingen "*In het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn, zodat nadere aanduiding van dergelijke leidingen in het bestemmingsplan achterwege kan blijven.*" te vervangen als volgt:

4.3.6 Leidingen

In het zuiden van het plangebied is een ondergrondse 150 kV transportverbinding gelegen. Deze verbinding is ter bescherming van de belangen met een zone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn op de verbeelding aangegeven en bestemd met een dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning".

Regels: Een nieuw artikel # Leiding – Hoogspanning in te voegen nemen, luidende:

Artikel # Leiding - Hoogspanning

#.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor 3 stuks 150 kV ondergrondse hoogspanningsleidingen.

#.2 Bouwregels

#.2.1 Verbod

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

#.2.2 Uitzondering op verbod

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

#.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanning' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m3.

#.3 Afwijken van de bouwregels

#.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid #.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanning', mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad. Afwijking is niet toegestaan voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "leiding hoogspanning".

#.3.2 Advies

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

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

#.4.1 Verbod

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



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

#.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

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

#.4.3 Vergunning

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

#.4.4 Advies

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

Verbeelding: Nabij het Kreekhuizenplein over een strook met een breedte van 10 meter de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" aangeven, alsmede de hartlijn van de transportverbinding en de legenda hierop aan te passen.

2 Woonbron, Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

2.1 Prachthuizen met achtertuin in plaats van Groen binnenterrein

Woonbron kan zich goed vinden in het grotendeels conserverende bestemmingsplan, met uitzondering van de bestemming van vier binnenterreinen in eigendom van Woonbron. Het gaat om de binnenterreinen die gelegen zijn tussen de volgende straten:

1. Biezenkreek/Baarschootsekreek/Krabbekreek/Akselsekreek;
2. Krabbekreek/Baarschootsekreek/Peitkreek/Akselsekreek;
3. Peitkreek/Baarschootsekreek/Tonnekreek/Akselsekreek;
4. Peitkreek/Tonnekreek/Baarschootsekreek.

In deze blokken staan samen 4 appartementgebouwen met in totaal 68 zeer kleine gedateerde driekamerappartementen. De woningen hebben een weinig courante positie op de woningmarkt. Woonbron is voornemens om deze woningen te vervangen door een aantal zogenoemde prachthuizen. Dit zijn ruime eengezinswoningen die bij aanvang van hun exploitatie behoren tot de (top van de) sociale huursector.

Hoewel Woonbron nog niet aan concrete plannen hiervoor werkt, zullen deze plannen zeker binnen de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan worden uitgevoerd. Deze ontwikkeling vloeit voort uit de Samenwerkingsovereenkomst Woonbron Droomwoning die op 11 oktober 2013 tussen de gemeente en Woonbron is overeengekomen.

De realisatie van deze prachthuizen is niet mogelijk binnen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Dat komt vooral door de noodzaak van een voor- en een achtertuin. Verwacht wordt dat de prachthuizen binnen de rooilijnen van de huidige appartementgebouwen gerealiseerd kunnen worden, maar dat er dan geen ruimte meer is voor een achtertuin, omdat het ontwerpbestemmingsplan daar "Groen" aangeeft. Woonbron verzoekt de groenbestemming voor een deel als "Tuin" te bestemmen, zodat realisatie van achtertuinen op termijn mogelijk is.



Reactie:

De gemeente staat positief tegenover het mogelijk maken van de ontwikkeling van deze zogenoemde prachthuizen. Het bestemmen van een strook tuin in deze situatie biedt naast de huidige groene invulling tevens de mogelijkheid tot een gebruik als privé (achter)tuin. Dit kan door bij de vier blokken een strook van circa 9,5 meter breed met de bestemming "Tuin" achter het appartementengebouw aan te houden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

Verbeelding: Ter plaatse van Krabbekreek 11 t/m 43, Peitkreek 55 t/m 87, Tonnekreek 11 t/m 43 en 99 t/m 131, de bestemming "Groen" over een strook van circa 9,5 meter breed te wijzigen in de bestemming "Tuin".

2.2 Prachthuizen met parkeren op binnenterrein

Aanvullend op de prachthuizen met achtertuintuin verwacht Woonbron dat een deel van de parkeeropgave op het binnenterrein van de vier genoemde blokken opgelost moet worden. Het terrein betreft grond in eigendom van Woonbron, maar met de bestemming "Groen". Daarin zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan. Woonbron verzoekt hier een bestemming te gebruiken die zowel parkeervoorzieningen als groenvoorzieningen mogelijk maakt.

Aanvullend op de parkeermogelijkheid op het binnenterrein is eventueel een toegangspad naar het binnenterrein nodig bij de vier genoemde blokken. Woonbron verzoekt om ter plaatse van de steeg naast Krabbekreek 25, Peitkreek 69, Tonnekreek 25 en 113 een bredere toegang tot de vier binnenterreinen toe te staan.

Reactie:

De gemeente staat positief tegenover het mogelijk maken van de ontwikkeling van deze zogenoemde prachthuizen. De gemeente hecht bovendien waarde aan het geheel of gedeeltelijk oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De plannen zijn echter nog onvoldoende concreet of maatvast. Er kan nog geschoven worden in verband met een optimale stedenbouwkundige maatvoering voor zowel de parkeervoorziening op het binnenterrein, als de positie van het bouwblok en de maatvoering van voor- en achtertuintuinen.

Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor B&W kan geregeld worden dat op de vier locaties bestemmingen worden verschoven of gewijzigd en kunnen stedenbouwkundige voorwaarden aan de maatvoering worden meegegeven, zoals een minimale afmeting van voor- en achtertuintuinen en parkeervoorzieningen en maximale afmeting van de diepte van het bouwblok.

Daarmee kan een verbetering van de parkeersituatie ontstaan, niet alleen voor de nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor de directe omgeving.

Het terrein betreft grond in eigendom van Woonbron, alsmede delen van grond in eigendom, maar in erfpacht uitgegeven en met recht van overpad. In de huidige situatie is bij de vier blokken sprake van een steeg van circa 2,4 meter breed. Er bestaat geen bezwaar tegen het toestaan van ontsluitingspaden in de wijzigingsgebieden, zodat het mogelijk is om te schuiven met de bestemmingsvlakken en een bredere toegang tot het binnenterrein mogelijk te maken.

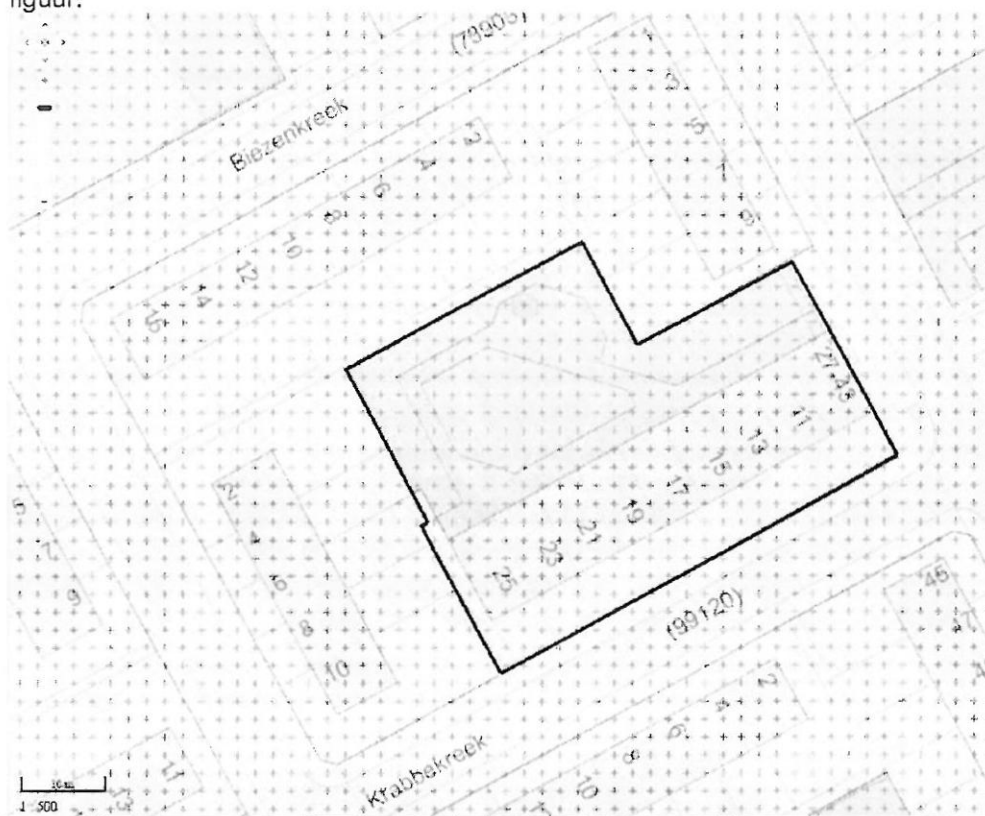
Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

Verbeelding: Ter plaatse van Krabbekreek 11 t/m 43, Peitkreek 55 t/m 87, Tonnekreek 11 t/m 43 en 99 t/m 131, aanbrengen van een wetgevingzone - wijzigingsgebied over



de bestemmingen "Groen", "Wonen – 2" en "Tuin", overeenkomstig de onderstaande figuur:



Regels: Aan hoofdstuk 3, Algemene regels een artikel toevoegen:

Artikel ## wetgevingzone – wijzigingsgebied

##.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" kunnen burgemeester en wethouders de bestemming "Groen", "Wonen – 2" en "Tuin" wijzigen in de bestemmingen "Verkeer – Erf", "Tuin" en "Wonen – 2", onder de voorwaarde dat:

- a. de diepte van de voortuinen minimaal 4 meter bedraagt;
- b. de diepte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- c. de diepte van de achtertuinen minimaal 8 meter bedraagt;
- d. de diepte van de parkeervoorziening minimaal 16 meter bedraagt.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Onjuiste weergave panddiepte Tonnekreek 11 t/m 25

De diepte van de bestemming Wonen ter plaatse van Tonnekreek 11 t/m 25 is per abuis rechtstreeks overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Deze maat stemt echter niet overeen met de huidige situatie ter plaatse. Wij stellen u voor de huidige rooilijn 1,35 meter op te schuiven en die lijn aan te houden als bestemmingsgrens voor Wonen.

A2 Opnemen standaard Rotterdamse Algemene afwijkingsregel

Het is recent gebruik om in Rotterdamse bestemmingsplannen een algemene afwijkingsregel op te nemen, om zodoende voor kleinere afwijkingen een meer eenvoudige procedure te kunnen voeren. Deze afwijkingsregel was nog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen:

21.4 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages



Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

A3 Bestemming Tuin ook voor ontsluiting aanliggende bebouwing

Binnen de bestemming Tuin zijn ook ontsluitingspaden aanwezig en toegestaan. Dit blijkt echter onvoldoende uit de bestemmingsomschrijving. Daarom wordt voorgesteld om de bestemmingsomschrijving "lid 8.1a. tuin" aan te vullen met: ", alsmede terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing;"

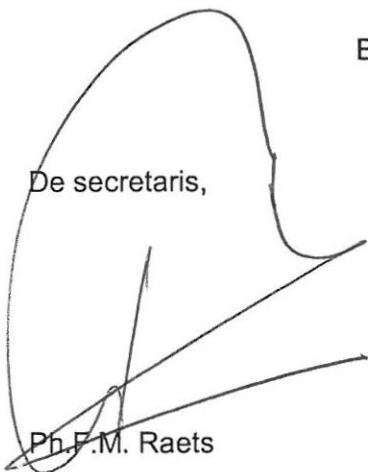
Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor :

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1 en 2.2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kreekhuisen", NL.IMRO.0599.BP1067Kreekhuisen-on01 met bijbehorende ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562 en 133563 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

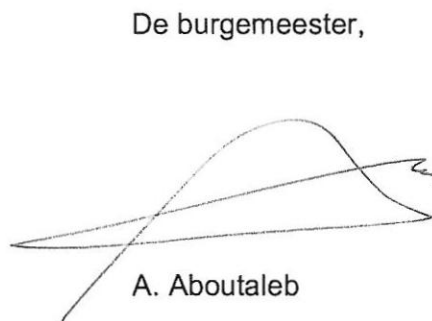
De secretaris,



Ph.F.M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb



Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Kreekhuizen";

Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage c: ingekomen zienswijzen;

Bijlage d: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;

NB Het besluit hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder in verband met het bestemmingsplan "Kreekhuizen" maakt geen onderdeel uit van het raadsvoorstel.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1 en 2.2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kreekhuizen", NL.IMRO.0599.BP1067Kreekhuizen-on01 met bijbehorende ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562 en 133563 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: BS15/00722



Registratienummer dienst: BS15/00722
Portefeuillehouder: R. Schneider
Steller: R.J.T.M. Volman Ir., 06 - 1023 7995

raadsvergadering van: "Dit vult griffie later in"
raadsstuk "Dit vult griffie later in" pagina 10

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015
(raadsvoorstel nr. 15bb6904);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1 en 2.2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kreekhuizen", NL.IMRO.0599.BP1067Kreekhuizen-on01 met bijbehorende ondergrond GBKR 132561, 132562, 132563, 133561, 133562 en 133563 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015

De griffier,



De voorzitter,

