

Rotterdam, 23 mei 2017.

17bb4095

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kralingseveer.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3, 4, 5, 6.4, 6.7 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Kralingseveer", NL.IMRO.0599.BPKralVeer-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13356600, BGT_13456500 en BGT_13456600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. de "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer" vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 14 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 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

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

Plangrenzen

Bestemmingsplan Kralingseveer beslaat een gebied aan de rand van de stad aan de rivier, op het snijvlak van rivier en land, werkgelegenheid en wonen. Het omvat de woonwijk Kralingseveer, het overgangsgebied Schaardijk, een gedeelte van de Nieuwe Maas en de Rijksweg A16.

De zuidgrens van het nieuwe bestemmingsplan is het midden van de Nieuwe Maas. Aan de westzijde volgt de grens de westkant van de A16 inclusief op- en afritten. Zuidelijk van het Kralingseplein volgt de bestemmingsplangrens de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel aan de oostzijde van de A16. Parallel aan de gemeentegrens volgt de bestemmingsplangrens de Schaardijk, de groenstrook tussen Kralingseveer en het Rivium, de Abram van Rijckevorselweg. Aan de oostkant volgt de bestemmingsplangrens ook de gemeentegrens tot aan de zuidzijde van de bebouwde kern om via de Schaardijk af te buigen naar het midden van de rivier.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar objecten met cultuurhistorische waarde in het plangebied, welke is vastgelegd in de "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer".

In het bestemmingsplan heeft het merendeel van de panden die cultuurhistorisch waardevol zijn de dubbelbestemming "Cultuurhistorie" gekregen naast de hoofdbestemming van het pand. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Het gemeentebestuur kan echter wel een sloopvergunning verlenen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken. Daarbij moet een nieuw bouwplan voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden.

De "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer" wordt aangeboden ter vaststelling.

Advies gebiedscommissie Prins Alexander

Op 26 januari 2017 heeft de gebiedscommissie per brief laten weten dat de inhoud van het plan en de reacties op de inloopavond geen aanleiding gaven om inhoudelijk commentaar te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties:

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt dus er zijn geen financiële consequenties.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 is 0,6 maal de oriënterende waarde.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas levert geen knelpunten op.

Het groepsrisico van 0,6 maal de oriënterende waarde is aanvaardbaar omdat:

- de oriënterende waarden voor het groepsrisico niet wordt overschreden;



- er is sprake van een bestaande plansituatie waarbij het onderhavige bestemmingsplan dit groepsrisico niet doet toenemen;
- de zelfredzaamheid in het gebied groot is.

Participatie

Op 19 januari 2017 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden. Op die avond kon men vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 16 december 2016 tot en met 26 januari 2017. Gedurende deze termijn zijn geen mondelinge maar wel acht schriftelijke zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de cultuurhistorie, het bedrijfsterrein aan de IJsselmondselaan en met betrekking tot het aspect wateroverlast.

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen, het commentaar en de voorgestelde conclusie daarop wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

Reclamant 1.

1.1 Slechte informatieverstrekking

Reclamant is van mening dat de bewoners van Kralingseveer niet op de juiste manier geïnformeerd zijn over ontwerpbestemmingsplan Kralingseveer.

Reactie

De bewoners van Kralingseveer zijn op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kralingseveer". Door middel van een kennisgeving in de Havenloods en op www.rotterdam.nl is aangekondigd dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Verder is de kennisgeving op de plaatselijke site www.nutkralingseveer.net gepubliceerd. In de kennisgeving is de inloopavond aangekondigd die plaatsvond op 19 januari 2017. Tijdens de inloopavond was het mogelijk om vragen te stellen aan de betrokken ambtenaren.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 IJsselmondselaan

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot informatie die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen over de IJsselmondselaan nummer 133 tot en met 188.

Reactie

Reclamant (net als reclamant onder nummer 2, 3 en 4) doelt op de tekst die is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 3.3.5 over het onderwerp Cultuurhistorie met betrekking tot de woningen aan de IJsselmondselaan 133-188. In deze paragraaf is geschreven dat bij deze woningen vanwege de slechte staat van de fundering goed gemotiveerd kan worden dat sloop mogelijk moet zijn om de woning te kunnen



vervangen door nieuwbouw. Reclamanten maken vooral bezwaar tegen het feit dat deze woningen met adres genoemd worden.

In de paragraaf 'Cultuurhistorie' zijn de resultaten van de cultuurhistorische verkenning (uit 2016.) voor Kralingseveer opgenomen. Ook het woonblok aan de IJsselmondselaan 136-188 (bekend onder de naam "Zijdenkousenbuurt") wordt in deze verkenning genoemd als waardevol object. Het woonblok bestaat uit een rijtje van 26 aaneengesloten woningen.

In het algemeen krijgen waardevolle objecten in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Tevens is in de regeling een mogelijkheid opgenomen dat het bestuur bij zwaarwegende maatschappelijke, technische of economische overwegingen alsnog kan besluiten de sloopvergunning te verlenen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is echter al gelijk voorgesteld om dit blok aan de IJsselmondselaan géén dubbelbestemming te geven. Voor dit blok is namelijk al geruime tijd bekend dat er problemen zijn met de fundering.

Uit de openbare kaart met betrekking tot de funderingsproblematiek (bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat het hele Zijdenkousenbuurt al in 2006 is bestempeld als probleemgebied en dat verschillende woningen meer dan 4 mm/jaar zakken.

In tegenstelling tot wat door reclamanten wordt aangegeven, is met deze tekst niet beoogd te zeggen dat er plannen zijn om deze woningen nu te slopen.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijziging

Gezien het aantal zienswijzen op deze tekst, stellen wij u wel voor om paragraaf 3.3.5 in de toelichting aan te passen, zie ambtshalve wijziging A.1.

Reclamant 2.

2.1 IJsselmondselaan

Reclamant maakt bezwaar tegen de tekst "gezien de problemen kan goed gemotiveerd worden waarom sloop van het object wegens technische en maatschappelijke redenen noodzakelijk is. Dit zijn de panden van de Zijdenkousenbuurt aan de IJsselmondselaan 136-188 en de voormalige boerderij, IJsselmondselaan 358". De tekst wordt door potentiële kopers en makelaars gezien als reden van afzien tot koop/verkoop.

Reactie

Zie reclamant 1.2.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zie ambtshalve wijziging A.1 voor het voorstel om de tekst van paragraaf 3.3.5 aan te passen.

2.2 Tekst horecagebiedsplan 1

Reclamant wijst op een tekstuele fout in de tekst in de toelichting over het horecagebiedsplan. In het ontwerpbestemmingsplan staat (in paragraaf 2.3.5) dat een nieuwe horeca-inrichting mogelijk is "op de hoek van het Abram van



Rijckevorselweg/IJsselmondselaan". Volgens het horecagebiedsplan moet dit zijn: "op het bedrijfsterrein op de hoek van de Abram van Rijckevorselweg/ IJsselmondselaan".

Reactie

In het horecagebiedsplan staat inderdaad "er is nog wel een inrichting mogelijk op het bedrijfsterrein hoek Abram van Rijckevorselweg/IJsselmondselaan. Het ligt namelijk wat verder weg van de woonbebouwing".

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor om in de toelichting van het bestemmingsplan de juiste passage uit het horecagebiedsplan over te nemen en in de toelichting, bij paragraaf aan 2.3.5 toe te voegen "op het bedrijfsterrein".

2.3 Tekst horecagebiedsplan 2

Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de beschrijving "verder van de woonbebouwing". Het bedrijfsterrein ligt immers op korte afstand van de woningen aan de IJsselmondselaan en het woongebouw aan de Wapitistraat.

Reactie

De zinsnede "verder van de woonbebouwing" staat letterlijk in het horecagebiedsplan. Omdat de tekst in het bestemmingsplan letterlijk is overgenomen, stellen wij voor om deze zinsnede in het bestemmingsplan te laten staan.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Bedrijfsterrein

Het bedrijfsterrein aan de IJsselmondselaan is bestemd voor 'detailhandel specifiek voor woninginrichting'. Reclamant meldt dat de helft van het terrein wordt verhuurd aan een transportbedrijf waardoor het 24 uur per dag trailers over de IJsselmondselaan rijden. Dit onjuiste gebruik zorgt er nu en in de toekomst voor dat de verzakingsproblematiek aan de IJsselmondselaan zal toenemen.

Tijdens de inloopavond van 19 januari 2017 heeft een vertegenwoordiger van de gemeente aangegeven het onjuiste gebruik van dit bedrijfsterrein door te geven aan de afdeling handhaving binnen de gemeente. Reclamant geeft aan dat het niet ondernemen van acties door deze afdeling toekomstige claims van bewoners (in verband met verdere verzakingsproblematiek) aan de IJsselmondselaan zal bewerkstelligen.

Reactie

Het betreft hier de locatie waar voorheen grootschalige verkoop van meubels heeft plaatsgevonden (Bouman Meubelen). Na vertrek van dit bedrijf is het pand verhuurd aan andere exploitanten.

Naar aanleiding van deze zienswijze is deze kwestie gemeld aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Na inspectie van het bedrijfsterrein is het volgende geconcludeerd:

- het pand direct grenzend aan de IJsselmondselaan is verhuurd aan het bedrijf 'Swiss Sense Outlet'. Er worden bedden van het betreffende merk verkocht.
- Het pand achter de Wapitistraat is in het verleden in gebruik geweest voor de op- en overslag van Bouman Meubelen. Dit pand is nu in gebruik door een exploitant die hier matrassen, dekbedden, dekbedovertrekken en kussens opslaat en van hieruit vervoert naar zijn winkels en klanten.



Geconcludeerd is dat de activiteiten die nu plaatsvinden gelijk zijn aan de activiteiten tijdens het gebruik door Bouman Meubelen en passen binnen de bestemmingsregels van dit (en het vorige) bestemmingsplan. Bouw- en woningtoezicht heeft dan ook aangegeven verder geen actie te ondernemen.

De klacht van reclamant dat de verkeersbewegingen zijn toegenomen en dat chauffeurs te hard zouden rijden, kan niet worden opgelost via dit bestemmingsplan. Ter plaatse is alleen bestemmingsvrachtverkeer toegestaan en de maximumsnelheid is 30 kilometer per uur. De klacht is bij de afdeling Verkeer en Vervoer bekend en zij onderzoeken of er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Maatregelen wateroverlast

Reclamant maakt bewaar tegen de tekst in paragraaf 5.3.6 (hoofdstuk Water, paragraaf verzakkingsproblematiek): "door de gemeente is aangegeven dat met (tijdelijke) maatregelen de wateroverlast op straat kan worden beperkt, doch dat dit slechts tijdelijk verbetering oplevert. In dat verband is rond de eeuwwisseling de riooloverstort bij de Ottergracht vergroot en is op zeer beperkte schaal het straatoppervlak van de IJsselmondselaan afgekoppeld van het gemengde stelsel. In de periode 2007 tot 2012-2013 zijn op 30 panden in het probleemgebied zettingsmetingen verricht. Naar aanleiding van het meest recente onderzoek is in 2015 een 2^e overstort gerealiseerd op de locatie IJsselmondselaan/Zebrastraat. Hierdoor is de overstortcapaciteit vergroot en wordt de hoeveelheid overstortwater over twee overstorten verdeeld. Hierdoor zal het aantal 'water op straat' situaties gedurende een aantal jaren afnemen".

Reclamant maakt bezwaar tegen deze tekst omdat de overstort waarover wordt gesproken 450 meter verwijderd is van IJsselmondselaan 136-188. Deze huizen zouden gebaat zijn bij de aanleg van een gescheiden stelstel ter hoogte van IJsselmondselaan 136-188.

Reactie

Zoals in paragraaf 5.3.6 wordt gemeld, heeft een gedeelte van de niet onderheide huizen in de wijk te maken met verzakkingsproblematiek, doordat ze wegzakken in de bodem. Uit onderzoek van 2010 is gebleken dat de oorzaak van de problematiek primair ligt aan het feit dat de ondergrond zakt, er niet kan worden opgehoogd en de grondwaterstand niet kan worden verlaagd.

Door de gemeente is aangegeven dat met (tijdelijke) maatregelen de wateroverlast op straat kan worden beperkt, doch dat dit slechts tijdelijk verbetering oplevert. In dat verband is rond de eeuwwisseling de riooloverstort bij de Ottergracht vergroot en is op zeer beperkte schaal het straatoppervlak van de IJsselmondselaan afgekoppeld van het gemengde stelsel. Naar aanleiding van vervolgonderzoek is in 2015 een 2^e overstort gerealiseerd op de locatie IJsselmondselaan/Zebrastraat. Hierdoor is de overstortcapaciteit vergroot en wordt de hoeveelheid overstortwater over twee overstorten verdeeld. Hierdoor zal het aantal "water op straat" situaties gedurende een aantal jaren afnemen.

De overstort die in 2015 is gerealiseerd, heeft voor een groot deel van Kralingseveer een positief effect, maar niet specifiek voor de Zijdenkousenbuurt.

Ter plaatse van IJsselmondselaan 136 t/m 192 ligt een gemengd riool uit 1976. Er is op dit moment kwalitatief gezien geen reden om de weg dan wel het riool te vervangen.

Dit gebied wordt door gemaal G168, IJsselmondselaan, bemalen en heeft geen overstortmogelijkheid op een singel. Bekend is dat dit gebied wateroverlast kent bij hevige regenval maar gezien de grootte van het stelsel en gemaal zou de frequentie



water op straat laag moeten zijn. Het aanleggen van een gescheiden riool is vanwege het ontbreken van de onderhoudsbehoefte van de weg en het riool op dit moment geen prioriteit.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 3.

Reclamant heeft bezwaar tegen de genoemde voorstellen die betrekking hebben op de IJsselmondselaan 136 tot en met 188. Reclamant woont er al heel zijn leven en heeft geen last van verzakkingen gehad.

Reactie

Zie reclamant 1.2.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zie ambtshalve wijziging A.1 voor het voorstel om de tekst van paragraaf 3.3.5 aan te passen.

Reclamant 4.

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat in het plan de adressen worden genoemd van de woningen aan de IJsselmondselaan 133 tot en met 188.

Reactie

Zie reclamant 1.2.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zie ambtshalve wijziging A.1 voor het voorstel om de tekst van paragraaf 3.3.5 aan te passen.

Reclamant 5.

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Waarde – Cultuurhistorie" van de Sikhtempel aan Ottergracht 6. Door de bestemming is reclamant genoodzaakt om het dak in oorspronkelijke staat terug te brengen, reclamant geeft aan dat dit voor de vereniging onbetaalbaar is. Gezien de technische staat van het dak is reclamant geadviseerd om de zolderverdieping te slopen en een plat dak terug te bouwen. Door het ontbreken van isolatie kost de loze zolderruimte geld. Reclamant wil de flexibiliteit behouden om in de toekomst veranderingen door te voeren. Bovendien bevindt het gebouw zich al niet meer in de oorspronkelijke staat van 1931 omdat er in de loop van de tijd verschillende aanpassingen zijn doorgevoerd aan de constructie en de gevels van het gebouw.

Reactie

De Sikhtempel aan de Ottergracht 6 is in 1931 gebouwd als school. Hierin waren de openbare basisschool De Toekomst en kleuterschool Zonneschijn gevestigd. In 1998 heeft de Sikhgemeenschap het pand gekocht.

In de cultuurhistorische verkenning is het pand opgenomen als beeldbepalend gebouw. "Beeldbepalende gebouwen zijn zeer kenmerkend voor het gebied omdat ze in hoge mate representatief zijn voor één van de bouwperiodes; en/of binnen een bepaalde bouwperiode bijzonder kenmerkend zijn (eruit springen); het gevelbeeld gaaf of redelijk gaaf is, of door de tijd aangebrachte wijzigingen reversibel zijn. Deze categorie



gebouwen draagt in grote mate bij aan de ruimtelijke identiteit van een straat, buurt, gebied."

Verder, blijkt uit de cultuurhistorische verkenning, is het gebouw onderdeel van een waardevol ensemble. "Het schoolgebouw naar ontwerp van Pieter Hooykaas en Michiel Lockhorst vormt een uitgebalanceerd ensemble met de door Willem Gerrit Witteveen ontworpen vijver."

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie" omdat dit toekomstige veranderingen van het gebouw in de weg staat. De bestemming "Waarde-Cultuurhistorie" beschermt het gebouw tegen geheel of gedeeltelijke sloop. Bij zwaarwegende maatschappelijke, technische of economische overwegingen kan wel een sloopvergunning worden verleend mits de nieuwbouw zal plaatsvinden met in achtneming van de cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat de bestemming de verandering van een dak met een kap naar een plat dak niet toestaat. Het pand is een markant object met een kenmerkend schuin pannendak. Het pand is bouwkundig niet in zo'n slechte staat dat sloop de enige oplossing is. Het is goed mogelijk om het pand te verbouwen en te isoleren met respect voor het aanzien van het pand in de openbare ruimte.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 6.

6.1 In- en uitritten

Reclamant verzoekt om de bestaande twee in- en uitritten van de betonmortelcentrale aan de Schaardijk zodanig te bestemmen door ter plaatse van deze in- en uitritten te voorzien in een verkeersbestemming in plaats van een groenbestemming.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan waren binnen de bestemming "Groen" ontsluitingswegen mogelijk. Abusievelijk is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet overgenomen in deze bestemming.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en stellen voor om aan artikel 6.1 (Groen, bestemmingsomschrijving) een nieuw lid toe te voegen: "ontsluitingswegen tussen de Schaardijk en de bestemming "Bedrijf".

6.2 Gebruik Water-1

Reclamant verzoekt om binnen de bestemming Water-1 uitdrukkelijk aan te geven dat het gebruik van het water als haven (ligplaats innemen, laden en lossen) ter hoogte van de betonmortelcentrale is toegestaan.

Reactie/Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan te wijzigen door bij artikel 17.1 (Water-1, bestemmingsomschrijving) een nieuw lid toe te voegen:

"Ter hoogte van de betoncentrale tevens voor 'haven' met de bij bijbehorende voorzieningen als ligplaatsen, laad- en losvoorzieningen."

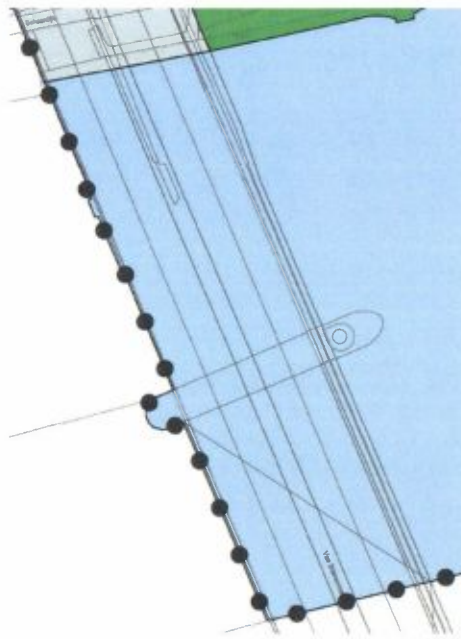


6.3 Brug binnen Water-1

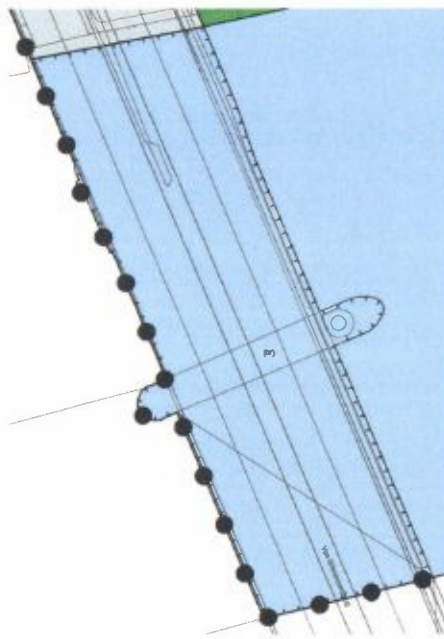
Binnen de waterbestemming is de aanleg van een brug mogelijk. Reclamant acht dit een open einde regeling die in strijd komt met de rechtszekerheid. Een brug is immers niet van ondergeschikt ruimtelijk belang en/of geringe afmetingen. Reclamant verzoekt dan ook te bepalen dat bruggen enkel mogen worden gebouwd ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding.

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en op de verbeelding de functie-aanduiding "brug" toe te voegen en in de regels lid 17.1.b aan als volgt aan te passen "brug ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functie-aanduiding "brug".



Ontwerpbestemmingsplan



voorstel

6.4 Waterstaat-Waterstaatkundige functie

Reclamant vraagt zich af of de bestemming "Waterstaat-Waterstaatkundige functie" per abuis niet is opgenomen op de verbeelding.

Reactie

De bestemming "Waterstaat-Waterstaatkundige functie" is opgenomen op de verbeelding en in de regels. Deze zone ligt aan weerszijden van de hoofdwatgangen van het hoogheemraadschap of waterschap. Hierin mag niet worden gebouwd in het belang van de bescherming en het onderhoud van de watergang.

De bestemming "Waterstaat-Waterstaatkundige functie" is niet opgenomen langs de oevers van de Maas. Conform het provinciale beleid is langs de oevers van de Maas een veiligheidszone opgenomen van 40 meter, zie artikel 32.2. Binnen deze veiligheidszone mag tot een afstand van 25 meter vanaf de kade niet worden gebouwd, bebouwing in het gebied tussen 25 meter en 40 meter wordt slechts toegelaten als er sprake is van een groot maatschappelijk of economisch belang.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

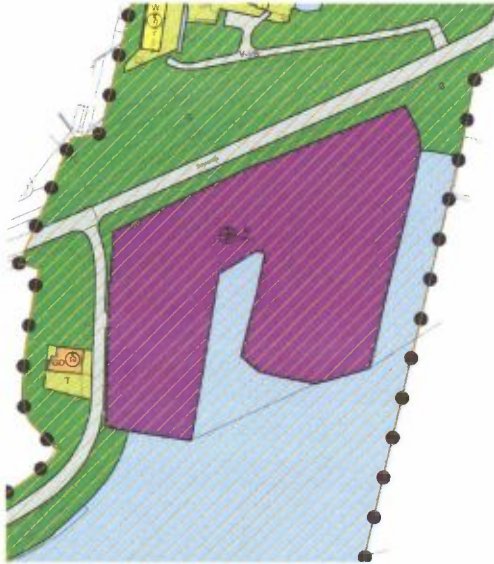


6.5 Geluidzone industrielawaai 1

Reclamant stelt dat de geluidzone industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder ligt rondom een geluidgezoneerd industrieterrein, met andere woorden, het gezoneerde industrieterrein maakt zelf geen deel uit van de geluidzone.

Reactie/voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren. Per abuis is de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" over het industrieterrein gelegd en wij stellen voor om de verbeelding als volgt aan te passen:



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel

6.6 Geluidszone industrielawaai 2

Reclamant wijst er op dat de contour aan de zuidzijde in naburige bestemmingsplannen op het water ruimer is getrokken dan in het ontwerpbestemmingsplan en dat in het ontwerpbestemmingsplan de contour aan de noordzijde juist ruimer is dan in de aanpalende bestemmingsplannen. Het ligt voor de hand dat de geluidzone aansluit aan die van naburige bestemmingsplannen en dat het ontwerpbestemmingsplan daarnaast een goede aanleiding zou zijn om de bestaande geluidproblematiek het hoofd te bieden. Als deze aanduiding niet is bedoeld om de geluidzone industrielawaai te wijzigen dan verzoek ik u dit te verduidelijken in de plantoelichting.

Reactie

De geluidcontour van het industrieterrein zoals is opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan is de juiste contour zoals is vastgesteld bij Koninklijk Besluit 93.000772 op 28 januari 1993. Naar aanleiding van deze zienswijze is duidelijk geworden dat de zone, zoals opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan "Kralingseveer-Schaardijk" niet juist is.

Reclamant constateert dat dat de zonegrenzen in het ontwerpbestemmingsplan niet overall meer aansluiten op de naastgelegen bestemmingsplannen.

Gebleken is dat dit wordt veroorzaakt doordat in de aangrenzende bestemmingsplannen Rivium (Capelle a/d IJssel) en Stormpolder (Krimpen a/d IJssel) de contour niet correct is opgenomen en in het bestemmingsplan Capelle-West wel. Bij de komende herzieningen van de bestemmingsplannen zal dit worden gecorrigeerd. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de geluidzone industrielawaai in dit ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.



Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en in de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 6.3.1 bovenstaande uitleg op te nemen.

6.7 Archeologie

Tijdens de vestiging van het bedrijf is de bodem volgens de toen geldende normen tot 6 meter diep gezuiverd van puin, funderingsresten en ander bodemvreemd materiaal. Reclamant stelt dat er daarom geen aanleiding is om het terrein van de betoncentrale vanaf 0 meter –NAP of over het terreinoppervlak van meer dan 200 m² archeologisch relevant te achten. Deze verwachtingswaarde doet immers geen recht aan de ophoog-sloop- en opruimwerkzaamheden die in de jaren '80 van de vorige eeuw hebben plaatsgevonden. Reclamant verzoekt dan ook om geen archeologische bescherming op te nemen voor het bedrijfsterrein of een archeologische bescherming die meer recht doet aan de zeer beperkte verwachtingswaarde ter plaatse.

Reactie

De zienswijze van reclamant is gelijklopend aan de zienswijze die is ingebracht bij de ter inzagelegging van het bestemmingsplan "Kralingseveer Schaardijk" in 2008.

De zienswijze is destijds al volgt beantwoord:

"Navraag bij BOOR, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, leert dat op de locatie geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. BOOR hanteert dieptematen die gebaseerd zijn op de verwachtingen zoals opgesteld op de Waardenkaart van Rotterdam. De door reclamant genoemde onderzoeken zijn van een andere orde en tijd en zagen niet toe op archeologie, in ieder geval niet op een wijze zoals wij daar nu naar horen te kijken.

In het buitendijks gelegen gebied, gebied B op de plankaart, geldt dat er uitsluitend archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden, indien er dieper wordt gegraven dan 0 meter NAP (en met een oppervlak groter dan 200 m²). Dat geldt zowel voor het bouwen als voor andere werken en werkzaamheden. Het oppervlak ter plaatse van het terrein van reclamant ligt op circa 3,5 meter + NAP. Bij graafwerk tot 3,5 meter diepte hoeft er op basis van archeologie dus niets te gebeuren. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan "Kralingseveer-Schaardijk", wat dit betreft, niet de juiste dieptematen bevatte, wordt dit in het vast te stellen plan gecorrigeerd. Hiermee wordt ook voor een deel tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant, hetgeen voldoende wordt geacht, te meer daar de werken en werkzaamheden niet onmogelijk worden gemaakt, maar 'slechts' aanlegvergunningplichtig worden. Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te achten."

Bestemmingsplan "Kralingseveer–Schaardijk" is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Er is geen aanleiding om de manier van bestemmen te herzien en daarom is in het ontwerpbestemmingsplan "Kralingseveer" het bedrijventerrein waarop de betoncentrale staat op dezelfde wijze bestemd als in het vorige bestemmingsplan: "In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan."

Als er op een locatie grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die de marges van toegestane verstoringsdiepte en -oppervlakte beide overschrijden, dan is een omgevingsvergunning nodig voor het aspect archeologie. Hoewel in het



bestemmingsplan staat dat er dan een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, wordt in de praktijk allereerst beoordeeld of een onderzoek wel echt nodig is. Deze plantoets wordt uitgevoerd door het BOOR.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 7.

Reclamant is de eigenaar van het bedrijventerrein en de gebouwen aan de IJsselmondselaan (voormalige Boumanpand). Reclamant verzoekt om voor de locatie een ruimere bestemming op te nemen waarbij er meer categorieën bedrijfstakken zijn toegestaan dan alleen woninginrichting gerelateerd en als alternatief ook woningbouw op deze locatie toe te staan. Al geruime tijd vinden er gesprekken plaats met de gemeente Rotterdam voor een nieuwe functie van het terrein. Het handhaven van de bestemming uit het oude bestemmingsplan doet geen recht aan de inspanningen die zijn gedaan om een nieuwe invulling op het terrein mogelijk te maken en de huidige verpaupering en bijbehorende overlast voorgoed uit te bannen.

Reactie

De zienswijze van reclamant is buiten de indieningstermijn ingediend.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

Wel is op deze zienswijze een ambtelijke reactie voorbereid:

Zoals al door reclamant aangegeven, zijn er diverse gesprekken geweest met de gemeente Rotterdam voor een andere invulling van deze locatie. Tot op heden is er echter geen plan ingediend waarover overeenstemming kon worden bereikt. De locatie ligt op een prominente plek in de wijk en een zorgvuldige nieuwe invulling is zeer gewenst. Omdat onduidelijk is wat deze invulling gaat worden, is er niet voor gekozen om deze locatie een globale bestemming te geven.

Reclamant 8.

Reclamant vraagt aandacht voor de problemen die ondervonden worden als gevolg van het gebruik van het terrein op de hoek van de IJsselmondselaan en de Abram van Rijckevorselweg. Op dit terrein is onder andere een transportbedrijf gevestigd en de bewoners aan de IJsselmondselaan 136-188 ondervinden hier veel hinder van. Het zware transport zorgt voor trillingen in de huizen. Waarom wordt er vanuit de gemeente Rotterdam geen zichtbare actie ondernomen? Reclamant verzoekt tot handhaving over te gaan.

Reactie

De zienswijze van reclamant is buiten de indieningstermijn ingediend.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie bij reclamant 1 (onder 1.2).



Ambtshalve wijzigingen

A.1

Naar aanleiding van zienswijze 1.2 stellen wij u voor om in de toelichting paragraaf 3.3.5 als volgt aan te passen:

“Een deel van de gebouwen in Kralingseveer is aan het verzakken, dit is beschreven in paragraaf 5.3.6 ‘Verzakkingsproblematiek’. Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt de keuze gemaakt om gebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn maar waarvan bekend is dat de bouwkundige staat niet goed is, géén dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” te geven. De eigenaar van het pand heeft hierdoor de mogelijkheid om het pand te vervangen door nieuwbouw. Op de verbeelding zijn de overige panden die cultuurhistorisch waardevol zijn opgenomen met de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie.”

A.2

In paragraaf 5.3.5 staat per abuis dat in het gebied drie overstorten aanwezig zijn. Dit klopt niet, het zijn twee overstorten.

Wij stellen u voor om de derde zin in paragraaf 5.3.5 te wijzigen in “In het gebied zijn twee overstorten aanwezig”.

A.3

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

Wij stellen u voor om artikel 31.1.1a te wijzigen in “Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.”

Tevens stellen wij u voor om artikel 31.1 ‘Voorwaardelijke verplichting over parkeren’ te verplaatsen naar een nieuw artikel 30.7 onder ‘Algemene bouwregels’. Artikel 31 ‘Algemene gebruiksregels’ vervalt.

A.4

In het bestemmingsplan is per abuis de waterleiding niet opgenomen.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels

Aan de regels wordt een nieuw artikel 21 toegevoegd. De artikelen 21 t/m 35 worden vernummerd naar 22 t/m 36.



Artikel 21 Leiding - Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Verbod

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

21.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 21.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water ' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

21.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water ' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³, en niet hoger dan 3 meter.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 21.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

21.3.2 Advies

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

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water ' 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/rooien 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;



h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

21.4.2 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.

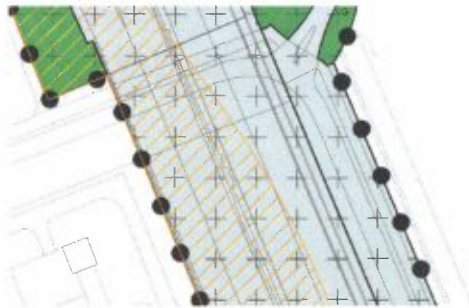
21.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 21.4.1. geen gevaar oplevert voor de ondergrondse waterleiding(en) of het goed functioneren ervan.

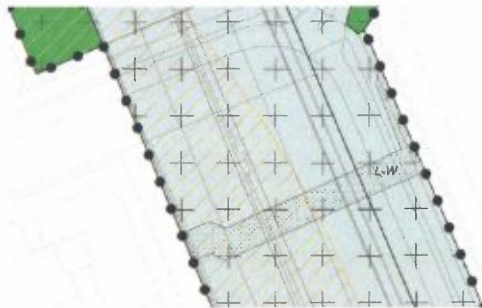
21.4.4 Advies

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

Verbeelding



Ontwerpbestemmingsplan



voorstel

Toelichting

In de toelichting wordt aan hoofdstuk 4 een paragraaf toegevoegd. In paragraaf 4.1.19 "Drinkwaterleiding" wordt het volgende opgenomen:

"In het plangebied ligt een transportwaterleiding ten behoeve van de watervoorziening. Deze leiding is met de bestemming 'Leiding - Water' inclusief een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding."



Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3, 4, 5, 6.4, 6.7 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Kralingseveer", NL.IMRO.0599.BPKralVeer-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13356600, BGT_13456500 en BGT_13456600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. de "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer" vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Kralingseveer";
- Bijlage 2: verbeelding van ontwerpbestemmingsplan "Kralingseveer";
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 5: advies gebiedscommissie Prins Alexander d.d. 26-1-2017;
- Bijlage 6: Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3, 4, 5, 6.4, 6.7 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Kralingseveer", NL.IMRO.0599.BPKralVeer-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13356600, BGT_13456500 en BGT_13456600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. de "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer" vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Kralingseveer

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017 (raadsvoorstel nr. 17bb7038);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1, 2.2, 3, 4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.3, 2.4, 5, 6.4, 6.7 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze met nummer 2.5 ter kennisgeving aan te nemen;
4. de zienswijzen met nummer 7 en 8 niet ontvankelijk te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Kralingseveer", NL.IMRO.0599.BPKralVeer-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13356500, BGT_13356600, BGT_13456500 en BGT_13456600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. de "Cultuurhistorische verkenning Kralingseveer" vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 september 2017.

De griffier,



De voorzitter,

